

Bản án số: 152/2020/DS-PT

Ngày: 03/7/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

-T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phước Thanh**

Các thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường** và Ông **Trương Công Thi**

- Thư ký phiên tòa: Dương Thị Tuyết Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1008/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: số nhà 17 đường N, tổ 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai- Có mặt.

*** Bị đơn:**

Ông Trần L, bà Nguyễn Thị T; cùng địa chỉ: số nhà 19 đường N, tổ 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai- Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H (*Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020*)- Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ủy ban nhân dân huyện thị xã A, tỉnh Gia Lai. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng V, Chủ tịch- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Năm 1966, mẹ của bà là Lê Thị Đ đất theo bà và chị của bà là Nguyễn Thị T đi tản cư từ dưới Bình Định lên huyện A, Gia Lai. Năm 1968, cụ Lê Thị Đ khai hoang được một thửa đất có diện tích khoảng 1.000m² (*nay là đất tại số 17 và 19 đường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai*). Đến năm 1971, cụ Đ xây 1 căn nhà tạm trên đất đã khai hoang. Cùng năm 1971, bà T đi lấy chồng và theo về nhà chồng ở. Năm 1974, vợ chồng bà T quay lại xin cụ Đ cho ở nhờ trên đất, cụ Đ cho phép vợ chồng bà T xây một căn nhà tạm trên một phần đất. Năm 1976, vợ chồng bà T về dưới Bình Định quê nội của bà T để ở. Năm 1977, bà S có chồng và sinh sống cùng chồng và mẹ bà là cụ Đ. Sau này, vợ chồng bà T có trở lại A, Gia Lai sinh sống (*bà không rõ năm nào*) nhưng không ở chung với vợ chồng bà và cụ Đ mà ở thôn A, huyện A (*nay là tổ 3, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai*). Năm 1990, căn nhà tạm của cụ Đ sập nát, vợ chồng bà và cụ Đ quyết định xây lại căn nhà mới kiên cố hơn. Lúc này, bà T muốn về sinh sống gần cụ Đ nên cụ Đ cho bà T được xây nhà chung vách với nhà của cụ Đ để gần với cụ Đ và các con bà T đi học gần trường hơn. Vì vậy, họ quyết định xây hai căn nhà chung vách nhau, thành hai số nhà là 17 và 19, đường N, thị xã A. Bà bỏ tiền ra xây và ở trên căn nhà số 17 để ở cùng với cụ Đ, vợ chồng bà T bỏ tiền ra xây và ở trên căn nhà số 19. Việc bà T xây nhà là do cụ Đ cho bà T xây và ở nhờ trên đất chứ đất vẫn là đất của cụ Đ. Năm 2005, cụ Đ được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AD 803776 ngày 17-11-2005, diện tích là 1.036,5m². Năm 2006, cụ Đ làm thủ tục tặng cho cho bà 826,9m² đất và bà cũng đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Phần đất còn lại là 209,6m² bà có nghe nói cụ Đ có ý định cho đất bà Nguyễn Thị T, nhưng không hiểu sao sau này mẹ bà vẫn chưa làm thủ tục cho bà T. Ông L, bà T không khai hoang và cũng không đóng góp công sức gì vào việc khai hoang 1.036,5m² đất mà cụ Đ được cấp GCNQSDĐ. Toàn bộ 1.036,5m² đất nói trên là do mẹ bà là cụ Lê Thị Đ khai hoang từ năm 1968, lúc đó bà T còn nhỏ tuổi nên không đóng góp gì. Cha mẹ của cụ Lê Thị Đ tức là ông bà ngoại của bà thì bà không nhớ tên, nhưng họ đã chết từ lâu, chết trước cụ Đ. Cụ Đ có 3 người chồng như đã nêu trong bản khai lý lịch, 3 người này đều đã chết trước cụ Đ. Cụ Đ chỉ có hai người con là bà và bà Nguyễn Thị T, không có cha mẹ nuôi hoặc con nuôi.

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết như sau: Buộc ông Trần L, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà 11,25 m² đất đã lấn chiếm; đồng thời yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với di sản do mẹ bà là cụ Lê Thị Đ để lại là quyền sử dụng 209,6m² đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 111, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 ngày 17/11/2005.

Ngày 31/10/2019, bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả cho bà thêm 107,5m² đất đã lấn chiếm. Ngày 19/12/2019, bà S có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện bổ sung nói trên. Bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần L, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà phần đất mà ông L, bà T đã xây dựng một phần căn nhà G2 có diện tích 13m² (*đất có tứ cận Đông giáp đường N dài 1,75m; Tây giáp đất trống dài*

2,54m; Nam giáp phần đất còn lại của căn nhà G2 dài 6,3m; Bắc giáp căn nhà G1 dài 6,1m) và yêu cầu chia thừa kế đối với 209,6m² đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 111, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 ngày 17/11/2005. Bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 8/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và đồng ý với kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Tư vấn và thẩm định giá VASKA.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần L, bà Nguyễn Thị T là anh Trần Văn H trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Ông Trần L, bà Nguyễn Thị T là cha mẹ ruột của anh. Diện tích đất mà bà S cho rằng cha mẹ anh lấn chiếm và diện tích đất mà bà S yêu cầu chia thừa kế đều là đất của cha mẹ anh. Khoảng năm 1968, bà ngoại anh là cụ Lê Thị Đ có khai hoang được một thửa đất khoảng 300m² (nay là thửa đất mà gia đình anh đang sử dụng tại số nhà 19 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai) và làm nhà tạm trên đất, mẹ anh là Nguyễn Thị T, dì anh là Nguyễn Thị S ở cùng với cụ Đ trên nhà và đất trên. Năm 1971 mẹ anh là bà Nguyễn Thị T lấy chồng và về nhà chồng ở. Đến năm 1972 mẹ anh sinh ra anh, cha mẹ anh quay lại khai hoang thêm một phần đất gắn liền với đất của cụ Đ về phía Bắc, diện tích khai hoang thêm là khoảng 800m² (nay là thửa đất mà bà Nguyễn Thị S đang sử dụng tại số nhà 17 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai), cha mẹ anh là ông L, bà T tạo lập được một căn nhà tạm và sinh sống trên đất cạnh nhà cụ Đ và bà S ở. Năm 1978, cha mẹ anh về quê ở dưới Bình Định sinh sống và gửi mảnh đất mà cha mẹ anh đã khai hoang cho cụ Đ, cụ Đ nhận đất và do nhà cụ Đ nhỏ nên cụ Đ chuyển sang ở trên đất và nhà của cha mẹ anh. Việc gửi đất của cha mẹ anh cho cụ Đ chỉ nói miệng chứ không được lập thành văn bản gì. Đến năm 1989, cha mẹ anh quay trở lại A. Lúc này cha mẹ anh và cụ Đ thống nhất phá bỏ căn nhà tạm cũ của cụ Đ và cha mẹ anh, xây lại 2 căn nhà mới liền vách có hiện trạng như hiện nay. Lúc đó cha mẹ anh và cụ Đ cũng thỏa thuận đổi đất như sau: Cha mẹ anh ở trên căn nhà và 300m² đất mà trước kia cụ Đ đã khai hoang và tạo lập (nay là số nhà 19 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai), còn cụ Đ và bà S ở trên nhà và 800m² đất do cha mẹ anh đã khai hoang và tạo lập (nay là số nhà 17 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai). Việc thỏa thuận đổi đất như trên tuy không có giấy tờ gì nhưng mặc nhiên giữa hai bên đều biết, mỗi bên tự hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền thuế đối với phần đất mà mình sử dụng. Năm 2005, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh cùng mẹ anh là bà T, cụ Đ và bà S thống nhất rằng để cho bà S đi làm GCNQSDĐ với toàn bộ đất mà cha mẹ anh và cụ Đ đã khai hoang (khoảng hơn 1000m²) cho cụ Đ đứng tên trong GCNQSDĐ, sau khi cụ Đ được cấp GCNQSDĐ thì cụ Đ sẽ cho cha mẹ anh phần đất khoảng 300m² tại số nhà 19 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai; cho bà S phần đất khoảng 800m² tại số nhà 17 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai như hiện trạng mỗi bên đang sử dụng. Sau đó, cụ Đ đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp GCNQSDĐ số AD 803776 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 17/11/2005, diện tích là 1.036,5m² (trong đó có 300m² đất của cha mẹ anh như đã thỏa thuận đổi đất trước đó). Tuy nhiên, sau khi bà S làm được GCNQSDĐ đứng

tên cụ Đ thì bà S tự ý đi làm thủ tục để cụ Đ chuyển nhượng 826,9m² đất cho bà S mà không có ý kiến của mẹ anh. Đến năm 2009 thì cha mẹ anh mới biết bà S đã làm được GCNQSDĐ đối với 826,9m², lấn sang phần nhà đất mà cha mẹ anh đang sử dụng khoảng hơn 1,5m theo chiều ngang. Sau khi biết sự việc trên, cha mẹ anh cũng không có ý kiến gì vì lúc đó bà ngoại anh đang còn sống và có tiền sử bệnh tai biến, cha mẹ anh không muốn ảnh hưởng đến cụ Đ nên muốn để cho gia đình tự hòa giải với nhau. Cho đến năm 2015, do cụ Đ quá yếu và cha mẹ anh muốn giải quyết dứt điểm tranh chấp đất đai nên mới khiếu nại lên cơ quan có thẩm quyền.

Phần căn nhà ở số nhà 19 N, thị xã A mà cha mẹ anh đang ở là do cha mẹ anh bỏ tiền ra xây dựng, phần căn nhà ở số nhà 17 N, thị xã A do bà S đang sử dụng là do cụ Đ bỏ tiền ra xây dựng. Cha mẹ của cụ Lê Thị Đ tức là ông bà cố ngoại của anh thì anh không nhớ tên, nhưng ông bà cố ngoại anh đã chết từ khoảng năm 1984-1986, nghĩa là chết trước cụ Đ. Theo anh được biết thì cụ Đ có 3 người chồng, trong đó chồng thứ nhất là Nguyễn Văn Lon là ông ngoại anh, 3 người này đều đã chết trước cụ Đ. Cụ Đ chỉ có hai người con là mẹ anh là Nguyễn Thị T và dì anh là Nguyễn Thị S, không có cha mẹ nuôi hoặc con nuôi.

Anh không có giấy tờ gì chứng minh nguồn gốc đất như trên. Tuy nhiên, việc sử dụng đất của gia đình anh chính quyền địa phương và những người hàng xóm đều biết. Đó là bà Lưu Thị Đ, ông Phạm Trung T, bà Huỳnh Thị B, ông Nguyễn Văn V, những người này đều trú tại tổ 9, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; ông Trần Đình H trú tại tổ 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Anh không đề nghị Tòa án triệu tập những người nói trên đến Tòa án để làm chứng. Trước đây, vào năm 2017 bà S đã khởi kiện vụ án nói trên và đã rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 24/2018/QĐST-DS ngày 16/10/2018. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã lấy lời khai những người này. Do đó, nay anh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thu thập biên bản lấy lời khai của bà Lưu Thị Đ, ông Phạm Trung T, bà Huỳnh Thị B, ông Nguyễn Văn V và ông Trần Đình H ở trong hồ sơ vụ án đã giải quyết trước đây chứ không triệu tập họ đến Tòa án nữa.

Việc Ủy ban nhân dân thị xã A cấp GCNQSDĐ số AD 803776 ngày 17-11-2005 cho cụ Lê Thị Đ và cấp GCNQSDĐ số AD 170779 ngày 23-2-2006 cho bà Nguyễn Thị S là không phù hợp với nguồn gốc đất, không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án hủy 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, không chấp nhận yêu cầu trả lại đất và yêu cầu chia thừa kế của bà S.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 8-8-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và kết quả định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Tư vấn và thẩm định giá VASKA thì anh không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 1314/UBND-TNMT ngày 9-10-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã A có ý kiến: Nguyên lô đất của bà Lê Thị Đ (hiện bà Đ đã chết) tại địa chỉ số 17+19 đường Nguyễn Huệ (nay là đường N), thuộc thửa đất số 23, 31, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 2, phường T,

thị xã A. Nguồn gốc là đất bà Đ khai hoang từ năm 1968 (có đơn xác nhận nguồn gốc đất đã được UBND phường T, thị xã A xác nhận). Có xác nhận của Chi cục Thuế thị xã A xác nhận ông Trần L và bà Nguyễn Thị S nộp thuế thay cho mẹ (bà Lê Thị Đ). Khi lập thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Đ có ký xác nhận không tranh chấp của các hộ xung quanh, có lập danh sách công khai trong thời gian 15 ngày. Ngày 17/11/2005, Ủy ban nhân dân thị xã A cấp GCNQSDĐ số AD 803776 cho bà Lê Thị Đ tại thửa đất số 23, 31 tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 2, phường T, thị xã A với diện tích $1.036,5m^2$ ($400m^2$ đất ở, $636,5m^2$ đất trồng cây lâu năm) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật (khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai).

Ngày 30/12/2005, bà Lê Thị Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Nguyễn Thị S (con gái bà Đ) theo hợp đồng chuyển nhượng số 46/2006 đã được Ủy ban nhân dân phường T, thị xã A chứng thực ngày 3-1-2006; Ủy ban nhân dân thị xã A cấp GCNQSDĐ số AD 170779 cho bà Nguyễn Thị S ngày 23/2/2006 tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 111, diện tích $826,9m^2$ ($275m^2$ đất ở, $552,9m^2$ đất trồng cây lâu năm) là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, 37, 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 649, 650, 651 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, buộc bà Nguyễn Thị T, ông Trần L phải trả cho bà S giá trị của $13m^2$ đất (địa chỉ đất tại đường N, tổ 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai) là 83.288.738 đồng.

Bà Nguyễn Thị T, ông Trần L được tiếp tục sử dụng phần đất có xây dựng một phần căn nhà G2 diện tích $15,2m^2 - 2,2m^2 = 13m^2$ (sau khi đã trừ ra phần thuộc quy hoạch là $2,2m^2$) có tứ cận như sau: Đông giáp đường N dài 1,75m; Tây giáp đất trống dài 2,45m; Nam giáp phần còn lại của căn nhà G2 dài 6,3m; Bắc giáp căn nhà G1 dài 6,1m đất (địa chỉ đất tại đường N, tổ 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần L, bà Nguyễn Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 do Ủy ban nhân dân thị xã A ngày 17/11/2005 cho cụ Lê Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170779 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 23/2/2006 cho bà Nguyễn Thị S.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc chia thừa kế đối với 209,6m² đất tại số 19 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Di sản được chia là 209,6m² đất; địa chỉ đất tại số 19, đường N, tổ 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 ngày 17/11/2005 cho cụ Lê Thị Đ trị giá 1.267.258.368 đồng.

Chia di sản của cụ Lê Thị Đ thành 2 kỷ phần bằng nhau cho những người thừa kế là bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị T, mỗi kỷ phần có giá trị 633.629.184 đồng.

Giao cho bà Nguyễn Thị T được sử dụng di sản là 209,6m² đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4 (*trước đây là thửa số 31, tờ bản đồ số 111*) được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 ngày 17/11/2005 do cụ Lê Thị Đ để lại.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Bà T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với đất và tài sản trên đất.

Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị S 633.629.184 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà S, về lỗi chậm thi hành án, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 21/01/2020, bị đơn ông Trần L và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần L và bà Nguyễn Thị T về tính công sức giữ gìn và bảo quản di sản.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận và có lời khai thống nhất như sau:

[1.1] Năm 1966, cụ Lê Thị Đ cùng hai con là bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị S di cư từ Bình Định lên thị xã A, tỉnh Gia Lai sinh sống.

[1.2] Năm 1968, cụ Lê Thị Đ khai hoang diện tích đất đang tranh chấp thừa kế (*thừa đất mà gia đình ông L, bà T đang quản lý, sử dụng tại số nhà 19 N, thị xã A, tỉnh Gia Lai*) và cụ Đ làm nhà ở trên diện tích đất này cùng bà T và bà S.

[1.3] Năm 1971 bà T có chồng là ông Trần L và ở nhà của ông L; đến năm 1973- 1974, bà T cùng ông L làm nhà ở bên cạnh nhà ở của cụ Đ và sinh sống đến năm 1978, bà T và ông L về Bình Định sinh sống.

[1.4] Đến năm 1989 - 1990, bà T cùng ông L từ Bình Định về lại A để sinh sống thì cụ Đ cùng vợ chồng bà T, ông L và bà S thống nhất phá bỏ căn nhà tạm của cụ Đ đang ở đã bị hư hỏng và xây dựng kiên cố 2 căn nhà mới liền vách theo hiện trạng như hiện nay là nhà số 17 và số 19 N, thị xã A.

Căn nhà ở số nhà 19 N do vợ chồng bà T, ông L xây dựng và quản lý, sử dụng; căn nhà ở số nhà 17 N do bà S xây dựng và quản lý, sử dụng cho đến nay.

[1.5] Ngày 17/11/2005, cụ Đ được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) số AD 803776 đối với toàn bộ diện tích đất mà trong đó có 02 căn nhà số 17 và số 19 N, với diện tích là 1.036,5m² (*thừa đất số 23, 31, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 2, phường T, thị xã A*).

Ngày 30/12/2005, bà Lê Thị Đ lập hợp đồng tặng cho nhà và đất cho bà Nguyễn Thị S diện tích 826,9m² (*thừa đất số 23, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 2, phường T*); ngày 23/02/2006, bà S được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp GCNQSDĐ số AĐ 170779 tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 111, diện tích 826,9m² (*275m² đất ở, 552,9m² đất trồng cây lâu năm*).

Lời khai thừa nhận và thống nhất của các đương sự nêu trên là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn bà S khởi kiện yêu cầu bị đơn bà T và ông L phải trả lại cho bà phần diện tích đất có một phần căn nhà của vợ chồng bà T, ông L đang quản lý, sử dụng lấn chiếm diện tích đất của bà S đã được cấp GCNQSDĐ cho bà là 13m² và yêu cầu chia thừa kế đối với 209,6m² đất là di sản do cụ Lê Thị Đ hiện nay vợ chồng bà T, ông L đang quản lý sử dụng.

[2.2] Bị đơn cho rằng diện tích đất bao gồm 209,6m² mà nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế và phần đất 13m² của căn nhà số 19 N mà bị đơn đang quản lý sử dụng là của bị đơn thỏa thuận với cụ Đ đổi phần diện tích đất khoảng 800m² (*số nhà 17 N*) do bị đơn khai hoang để lấy diện tích đất khoảng 300m² của cụ Đ khai hoang năm 1968.

Chứng minh cho lời khai, bị đơn cung cấp các lời khai của những người làm chứng là bà Lưu Thị Đ, ông Phạm Trung T, ông Nguyễn Văn V, ông Trần Đình H và bà Huỳnh Thị B nhưng lời khai của các nhân chứng không rõ ràng; có lời khai toàn bộ diện tích 1.036,5m² do cụ Đ khai hoang, có lời khai không

biết ai khai hoang và có lời khai cho rằng bà T ông L có khai hoang thêm nhưng không xác định diện tích bao nhiêu, vị trí nào. Vì vậy, chứng cứ do bị đơn chứng minh không đủ căn cứ xác định và tin cậy. Đơn xin xác nhận nhà ở đề ngày 17/7/2015 đề tên Trần L cũng không có nội dung nào xác nhận về việc khai hoang diện tích đất khoảng 800m² như lời khai của bị đơn.

Ngoài lời khai của bị đơn về việc đổi đất, về việc ủy quyền cho cụ Đ đứng tên đăng ký, kê khai cấp cấp GCNQSDĐ ngày 17/11/2005 thì bị đơn cũng không có giấy tờ, tài liệu chứng minh cho lời khai và lời khai của bị đơn không được bà S thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời khai của bị đơn và xác định nguồn gốc diện tích đất 1.036,5m² tại số 17, 19 đường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai do cụ Lê Thị Đ khai hoang từ năm 1968 và cụ Đ có quyền sử dụng diện tích 1.036,5m² đất tại số 17, 19 đường N (*thửa đất số 23, 31, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 2, phường T, thị xã A*) như GCNQSDĐ số AD 803776 ngày 17/11/2005 là có căn cứ.

[2.3] Như đã nhận định trên [2.2], cụ Đ có quyền sử dụng diện tích đất 1.036,5m² và được cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 1.036,5m² tại số 17, 19 đường N, thị xã A nên cụ Đ có quyền tặng cho bà S diện tích 826,9m² (*thửa đất số 23, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 2, phường T*); phần diện tích còn lại 209,6m² cụ Đ chưa chuyển quyền cho người khác và vẫn đứng tên cụ Đ tại GCNQSDĐ đất nên phần diện tích đất 209,6m² là tài sản của cụ Lê Thị Đ.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng diện tích đất 1.036,5m², thể hiện cụ Đ đã cho vợ chồng bà T, ông L làm nhà ở vào năm 1974 (*đã hư hỏng, tháo dỡ*); xây dựng nhà ở kiên cố (*nhà số 19 N*) cùng chung vách với nhà cụ Đ vào năm 1990 và vợ chồng bà T, ông L sinh sống cho đến nay đã 29 năm không có ai phản đối, khiếu nại hoặc tranh chấp. Bên cạnh đó, theo lời khai của bà Nguyễn Thị S: “*Phần đất còn lại là 209,6m² bà có nghe nói cụ Đ có ý định cho đất bà Nguyễn Thị T, nhưng không hiểu sao sau này mẹ bà vẫn chưa làm thủ tục cho bà T*” là đã thể hiện ý chí của cụ Đ cho vợ chồng bị đơn ông L và bà T phần diện tích đất 40m² (*Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2019 và chứng thư thẩm định giá ngày 26/11/2019*) là phần diện tích đất có nhà ở của vợ chồng ông L, bà T xây dựng năm 1990.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích 209,6m² là di sản thừa kế của cụ Đ để lại và phần diện tích đất 13m² của bà S (*13m² nằm trong diện tích đất bà S được cấp giấy chứng nhận QSD đất*) là không đúng và không phù hợp với thực tế sử dụng đất; cần phải xác định diện tích đất 40m² có nhà ở kiên cố của vợ chồng bà T, ông L (*nhà số 19 N*) là tài sản của vợ chồng bà T, ông L được cụ Đ tặng cho và yêu cầu khởi kiện của bà S về việc buộc vợ chồng bà T, ông L trả 13m² không thể chấp nhận. Đối với phần diện tích đất còn lại (209,6m² - 27m²) là 182,6m², không có chứng cứ tài liệu chứng minh cụ Đ đã cho vợ chồng ông L, bà T theo quy định của pháp luật nên xác định đây là di sản của cụ Đ để chia thừa kế.

Mặt khác, vợ chồng ông L bà T trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất

tranh chấp thừa kế từ năm 1990 và thực hiện việc nộp thuế sử dụng đất (*Thông báo số 351/TB-CCT ngày 13/7/2015 của Chi cục thuế thị xã A*) từ trước và sau khi cụ Đ chết cho đến nay là có nhiều công sức đóng góp trong việc quản lý, giữ gìn và bảo quản di sản. Tuy trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà T không yêu cầu xem xét công sức vì cho rằng diện tích đất tranh chấp thừa kế của mình là xác định quyền lợi lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức cho ông L và bà T là chưa giải quyết triệt để yêu cầu của đương sự và không đúng quy định tại Điều 616, 618 và 658 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm trích trả công sức đóng góp trong việc quản lý, giữ gìn và bảo quản di sản mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L, bà T.

[2.4] Như vậy, di sản của cụ Đ được chia như sau:

+ Giá trị quyền sử dụng đất của cụ Đ để lại là: $182,6\text{m}^2 \times 6.046.080 \text{ đồng/m}^2 = 1.104.000.000 \text{ đồng}$.

+ Trích trả công sức đóng góp của ông L và bà T 1/3 giá trị ($1.104.000.000 \text{ đồng} : 3$) là: 368.000.000 đồng.

+ Giá trị di sản chia cho các đồng thừa kế là bà S và bà T, mỗi người được hưởng số tiền 368.000.000 đồng.

Diện tích đất tranh chấp thừa kế hiện nay do vợ chồng bà T, ông L quản lý, sử dụng; nhà ở cùng các tài sản trên đất do vợ chồng bà T, ông L tạo lập; bà S đã có nơi ở riêng. Vì vậy, giao cho bà T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất $209,6\text{m}^2$ và diện tích đất có nhà ở của vợ chồng bà T là 13m^2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp cho bà Nguyễn Thị S tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 170779 ngày 23/2/2006. Bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà S giá trị di sản mà bà S được hưởng 368.000.000 đồng.

[3] Như đã nhận định nêu trên, diện tích đất 40m^2 là của vợ chồng ông L, bà T đã được cụ Đ tặng cho làm nhà ở nhưng lập thủ tục chuyển quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S cả phần đất 13m^2 đã tặng cho là không đúng. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L, bà T và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 170779 của Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 23/2/2006 cho bà Nguyễn Thị S về phần diện tích đất 13m^2 .

[4] Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Trần L, bà Nguyễn Thị T và sửa bản án sơ thẩm; do sửa bản án sơ thẩm nên tính lại phần chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm như sau:

[4.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.500.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 6.600.000 đồng, tổng cộng là 11.100.000 đồng. Trong vụ án này, yêu cầu của bà S về việc buộc vợ chồng ông L, bà T trả lại đất không được chấp nhận nhưng bà S còn có yêu cầu chia thừa kế được chấp nhận. Do đó, cần buộc bà S phải chịu 1/2 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.550.000

đồng; ông L, bà T phải chịu 1/2 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.550.000 đồng. Bà S đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.100.000 đồng. Do đó, ông L, bà T có nghĩa vụ phải trả lại cho bà S số tiền 5.550.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu trả đất không được chấp nhận và bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản được chia thừa kế là (368.000.000 đồng X 5%) 18.400.000 đồng. Tổng cộng: 18.700.000 đồng. Bà S đã nộp 2.676.250 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 07956 ngày 31/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai và 5.542.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 07174 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai. Như vậy, Bà Nguyễn Thị S còn phải nộp 10.581.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chia thừa kế tính trên giá trị tài sản được chia là 18.400.000 đồng.

[5] Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần L và bà Nguyễn Thị T. Do chấp nhận kháng cáo nên ông liên, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm đối với Quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà S, về lỗi chậm thi hành án và về quyền, nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của ông Trần L và bà Nguyễn Thị T và sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai; Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 616, 618 649, 650, 651 và 658 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, về yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Trần L trả 13m² đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Bà Nguyễn Thị T và ông Trần L được quyền sử dụng phần diện tích đất 13m² (có một phần căn nhà G2 diện tích 15,2 m² – 2,2 m² thuộc đất quy hoạch). Vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đường N dài 1,75m; Tây giáp đất trống dài 2,45m; Nam giáp phần còn lại của căn nhà G2 dài 6,3m; Bắc giáp căn nhà G1

dài 6,1m đất (*thửa số 23, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai*);

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần L và bà Nguyễn Thị T: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 170779 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 23/2/2006 cho bà Nguyễn Thị S đối với phần diện tích đất 13m² (*diện tích đất có phần căn nhà G2 diện tích 15,2 m² – 2,2 m² đất quy hoạch giao thông*) tại thửa số 23, tờ bản đồ số 111, tổ dân phố 4, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần L và bà Nguyễn Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 do Ủy ban nhân dân thị xã A ngày 17/11/2005 cho cụ Lê Thị Đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc chia thừa kế di sản của cụ Lê Thị Đ. Cụ thể như sau:

- Giá trị di sản chia cho các đồng thừa kế là bà S và bà T, mỗi người được hưởng số tiền 368.000.000 đồng.

- Giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Trần L được quyền sử dụng diện tích đất 209,6m² thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 4 (*trước đây là thửa số 31, tờ bản đồ số 111*) được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 803776 ngày 17/11/2005 cho cụ Lê Thị Đ (*Có sơ đồ thửa đất kèm theo*).

Bà S, bà T và ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án này.

Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị S giá trị di sản mà bà S được hưởng số tiền là 368.000.000 đồng và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền chi phí tố tụng là 5.550.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu các bên không thỏa thuận được thì mức lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.700.000 đồng. Bà S đã nộp 2.676.250 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng số 07956 ngày 31/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai và 5.542.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 07174 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai. Như vậy, Bà Nguyễn Thị S còn phải nộp tiếp là 10.581.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.400.000 đồng.

5. Ông L, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 07992 ngày 13/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

6. Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm đối với Quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà S, về lỗi chậm thi hành án và về quyền, nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Phước Thanh