

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 68/2019/DS-PT

Ngày: 12-3-2019

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà”

NHÂN DANH

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Đặng Văn Ý

2/ Ông Phạm Công Mười

Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Hậu, Kiểm sát viên cao cấp VKSND cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11/3/2019 tại trụ sở TAND tỉnh Cà Mau và ngày 12/3/2019 tại trụ sở TAND tỉnh Bạc Liêu, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 21/2018/TLPT-DS ngày 09/7/2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2019/QĐPT-DS ngày 22/02/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Bà **NTH**, sinh năm 1927.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NTH:

Bà LTT sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: Số 25, Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư TTL, Văn phòng luật sư TTL thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Bị đơn: Ông **NVK**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 173, Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NVK:

Ông NVM, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 155 đường LTK, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông TMC, Cộng tác viên của Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh Cà Mau. (Có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông LVN, sinh năm 1925

2/ Bà LTT, sinh năm 1949

3/ Ông LTH, sinh năm 1970

4/ Bà LTMN, sinh năm 1972

5/ Bà NTHG sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Số 25 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông LVN, ông LTH, bà LTMN, bà NTHG cùng ủy quyền cho bà LTT tham gia tố tụng (Bà LTT có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

6/ Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà NTT, sinh năm 1924 chết ngày 15/5/2017 là bà NTH

7/ Người giám hộ cho bà NTS, sinh năm 1939 (Mất năng lực hành vi theo xác nhận số 237 ngày 23/10/2014 của Bệnh viện đa khoa tỉnh Cà Mau và xác nhận của Ủy ban nhân dân Tp.C ngày 16/3/2016)

Địa chỉ: Số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà NTH là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà NTT (Thêu) và là người giám hộ cho bà NTS, bà NTH ủy quyền cho bà LTT (Bà LTT có mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

8/ Ông NVM1, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 39B Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

9/ Bà NKL, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 40C Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

10/ Ông NVM, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 155 đường LTK, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

11/ Bà NTH1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 109 đường LTK, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

12/ Chị NTT1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 173 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

13/ Chị NTT2, sinh năm 1973

Địa chỉ: Khóm 7, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NVM1, chị NKL, bà NTH1, chị NTT1, chị NTT2 là ông NVM (Ông NVM có mặt tại phiên tòa phúc thẩm).

14/ Ủy ban nhân dân thành phố C

Địa chỉ: Số 77 NQ, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo ủy quyền:

Ông LKL, Chức vụ: Phó chủ tịch UBND thành phố C (Có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo:

Bà LTT là người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn trong vụ án dân sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà NTH do bà LTT đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1.789,4m² theo đo đạc thực tế 1.616,4m² là của ông NVG, bà TTG sử dụng, vào năm 1933 ông NVG chết, đến năm 1960 bà TTG cùng các con bà là ông Ông NVN2, bà NTH, bà NTT, bà NTS tự khai phá thêm mới có diện tích như ngày nay, ông NVN2, bà NTT, bà NTS và cùng quản lý đến năm 1988 thì bà TTG chết nên ông NVN2, bà NTT, bà NTS tiếp tục quản lý, sử dụng.

Năm 2001 ông NVN2 chết, thời gian này bà NTS bị mất năng lực hành vi dân sự nên bà NTT nuôi bà NTS và quản lý phần đất này, cũng vào năm 2001 bà NTT không có sức khỏe để làm kiếm sống nên kêu em ruột là mẹ bà NTH về cùng ở để nuôi bà NTT, bà NTS và quản lý phần đất đến nay.

Năm 2004 ông NVQ là cha của ông NVK khởi kiện bà NTT, bà NTS yêu cầu chia thừa kế đối với nhà đất nêu trên vì cho rằng nhà đất trên của ông NVN2 tạo lập và ông NVN2 có di chúc cho ông NVQ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 06/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu đòi chia thừa kế của Ông NVQ, công nhận phần nhà đất tại số tại số 24, Kinh XBL, khóm 6, phường 6, Tp.C, tỉnh Cà Mau là phần thừa kế của ông NVQ được hưởng từ ông NVN2, khi bà NTT, bà NTS qua đời thì ông NVQ được hưởng phần nhà đất trên, công nhận sự tự nguyện của ông NVQ có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà NTT, bà NTS cho đến khi qua đời.

Phía bà NTT, bà NTS kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 186/2007/DS-ST ngày 21/6/2007 của Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Tp.HCM, đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà NTT, bà NTS tiếp tục khiếu nại đến Tóa nán nhân dân tối cao.

Tại bản án dân sự giám đốc thẩm số 33/2011/DS-ST ngày 02/11/2011 của

Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, đã tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và bản án dân sự phúc thẩm của Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại Tp.HCM, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý lại.

Tại quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 12/2014/QĐ-ST ngày 11/7/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành có nội dung: Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, lý do ngày 08/7/2014 nguyên đơn ông NVK cùng với ông NVM1, ông NVM, bà Bà LTM, bà Bà NTH2, bà Bà NTL, bà NTT1 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Từ đó đến nay, phần diện tích nhà đất trên bà NTT, bà NTS vẫn quản lý đất cho đến nay, trong thời gian bà NTT, bà NTS quản lý thì ông NVK cất nhà lấn chiếm khoảng 100m² và cho rằng có quyền cùng quản lý phần đất tranh chấp.

Trên phần đất bà NTT, bà NTS quản lý có căn nhà gỗ, nhưng đến năm 2010 nhà hư bà có sửa chữa lại, đến năm 2015 đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NTT, bà NTS nhưng ông NVK đứng ra tranh chấp, nên nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận nhà đất có diện tích 1.789,4m² theo đo đạc thực tế 1.616,4m² tọa lạc số 24 Kinh XBL, Khóm 6, Phường 6, thành phố C thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà NTH, NTT, NTS, buộc ông NVK trả lại phần đất lấn chiếm 100m² nằm trong phần đất trên cho bà NTT và bà NTS để bà NTH, bà NTT đại diện giám hộ đăng ký kê khai. Bà NTT không yêu cầu định giá giá trị đất và tài sản trên đất, đồng thời bà xác định trị giá nhà bà NTT, bà NTS đang ở là 25.000.000 đồng.

Tại tòa sơ thẩm phía nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi phần đất phía ông NVK lấn chiếm 100m².

Theo văn bản và lời khai của phía bị đơn ông NVK do ông NVM đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Ông NVN2 tạo lập và đăng ký theo luật đất đai, đến ngày 01/6/1998 ông NVN2 lập di chúc phần đất này cho ông NVQ, có nội dung: Ông NVN2 cho ông NVQ đất tổng diện tích 1.789m² và trên phần đất này có 02 căn nhà do 03 người ở gồm ông Ông NVN2, NTT, NTS, đến sau khi bà NTT, bà NTS chết thì ông NVQ toàn quyền làm chủ phần đất.

Việc bà NTH cho rằng ông NVK lấn chiếm 100m² đất là không đúng, vì vào năm 1991 vợ chồng ông NVQ, bà LTM có sang nhượng phần đất của ông NTC phần đất diện tích 80m² liền kề với phần đất của ông Ông NVN2 (phần đất này bà

LTM đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 04/02/2008). Ông NVQ, bà LTM cất nhà nằm trong phần đất di chúc cho ông NVQ vì vậy ông NVK không có lần chiếm đất phần đất này, nên không chấp nhận khởi kiện của bà NTH. Ông NVM đại diện cho ông NVK cũng không yêu cầu định giá giá trị đất và tài sản trên đất và thống nhất giá trị căn nhà bà NTT, bà NTS đang ở là 25.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Bà LTT trình bày:

Vào năm 2001 bà được mẹ là bà NTH giao trực tiếp chăm sóc nuôi dưỡng bà NTT và bà NTS do mất khả năng nhận thức, còn gạo, điện, nước và xây nhà do bà NTH chi phí. Bà đã trực tiếp lo cho bà NTT, bà NTS là 15 năm. Cụ thể được tính theo mức lương cơ bản của Nhà nước quy định là 1.210.000 đồng x 12 tháng x 15 năm x 2 người = 435.600.000 đồng, nay bà LTT yêu cầu Tòa án giải quyết ai là người nhận phần đất của bà NTT, NTS thì phải có trách nhiệm trả cho bà tiền công chăm sóc là 435.600.000 đồng, đến ngày 03/5/2017 bà LTT xin rút lại yêu cầu độc lập số tiền trên.

2/ Ông LVN có đơn yêu cầu độc lập với nội dung:

Ông LVN là chồng bà NTH, cho rằng ông NVK cất nhà lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông với bà NTH diện tích 94m², yêu cầu ông NVK trả lại, nhưng ngày 17/4/2017, ông LVN đã rút lại yêu cầu độc lập trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện bị đơn về việc đòi bị đơn trả lại tài sản là nhà, đất diện tích 1.789,4m² theo đo đạc thực tế 1.616,4m² và 100m² đất bị đơn lấn chiếm nằm trong phần nhà, đất trên tọa lạc tại số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông NVN yêu cầu ông NVK trả diện tích 94m² tọa lạc tại số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà NTH không phải chịu ngày 06/7/2016 bà NTH đã dự nộp 200.000 đồng theo biên lai số 000892 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Ông NVN không phải chịu án phí, ngày 24/02/2017 ông LVN đã dự nộp 4.700.000 đồng theo biên lai số 001019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo

theo luật định.

Ngày 02/02/2018 bà LTT là người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của nguyên đơn đề nghị phúc xử lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, ngoài ra rút lại yêu cầu đòi là diện tích đất 100m².

Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM đã thụ lý và giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa phúc thẩm những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà LTT làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp về đòi lại tài sản là sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*”.

Mà cụ thể là phía nguyên đơn đòi xác định căn nhà và diện tích đất 1.789,4m² theo đo đạc thực tế 1.616,4m² tọa lạc tại số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà NTH, bà NTT, bà NTS.

Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định Điều 166 Bộ luật dân sự, Luật đất đai, và các quy định hướng dẫn áp dụng đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng các quan hệ tranh chấp trên theo yêu cầu của đương sự và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Những căn cứ xác định yêu cầu của các bên đương sự:

Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/02/1995 của ông Ông NVN2, có nội dung: *Thửa 55 diện tích 372m² loại đất ở, thửa 56 diện tích 870m² loại đất vườn, cộng chung: 1.242m².*

Căn cứ sổ mục kê đất đai theo bản đồ thành lập năm 1998 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, có nội dung: *Hộ bà Nguyễn Thị Thêu đăng ký sử dụng tổng diện tích 1.864,9m² gồm đất ở và trồng cây lâu năm.*

Căn cứ di chúc ngày 01/6/1998 của ông Ông NVN2, có nội dung: *Tôi có một phần đất thổ cư diện tích đất ngang 22,3m, dài 77,8m, tổng diện tích 1.789,4m² trên đất có 2 nhà một nhà trên và một nhà dưới, nhà có 3 người ở gồm: Ông NVN2, Nguyễn Thị Thêu, NTS, 3 người đều không có vợ, chồng, con cái, cùng sinh sống trong một gia đình, nay tôi làm di chúc cho em ruột là NVQ, sau khi tôi qua đời em tôi được trọn quyền sở hữu nhà đất trên, đến khi Thêu và Sira chết hết thì tài sản thuộc về em tôi trọn vẹn.*

Căn cứ Biên bản họp gia tộc ngày 01/6/2003 có các anh chị em ruột gồm bà NTT, bà NTS, bà Năm, bà Khéo, bà NTH, ông NVQ và ông Thắm (là cháu ruột), có nội dung: *Ông NVN2 chết để di chúc lại cho ông NVQ diện tích đất ngang 21,5m, ngang dài 107m, các anh em thống nhất để bà NTT, bà NTS được quyền sử dụng và hưởng huê lợi sinh sống hàng ngày cho đến cuối đời, riêng ông NVQ không đồng ý và đòi quản lý tài sản để nuôi bà NTT và bà NTS. Sau khi bàn bạc, anh em đi đến thống nhất: 1/ Bà NTT, bà NTS không đồng ý ai nuôi cả mà tự sống tại nhà đất trên. 2/ Bà NTT, bà NTS có quyền ở và sử dụng toàn bộ đất trên. 3/ Khi bà NTT, bà NTS muốn sang bán cần có sự thống nhất của anh chị em trong gia tộc. Anh em đều đồng ý ký tên, riêng ông NVQ không ký tên.*

Căn cứ vào nhiều lời khai của các bên đương sự.

[3.2] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định:

Vợ chồng ông NVG (chết năm 1933), bà TTG (chết năm 1988) có 8 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị Truyền (chết đã lâu có con là bà NTS), ông Nguyễn Văn Nhật (đã chết), bà Nguyễn Thị Khéo (đã chết), ông Ông NVN2 (chết năm 2001), bà NTH, bà Nguyễn Thị Năm, bà Nguyễn Thị Thêu (chết năm 2017), ông NVQ (chết năm 2007).

Bà NTH khởi kiện cho rằng nguồn gốc diện tích đất trước tranh chấp trước đây của cha mẹ chết để lại, sau đó trên đất này có ông NVN2, bà NTT, bà NTS cùng quản lý sử dụng chung hộ gia đình, trên đất có căn nhà gỗ, nhưng căn nhà cũ hư hỏng và sập đổ đã lâu, ông NVN2 (sinh năm 1914, chết năm 2001), bà NTT là

em của ông NVN2 và bà NTS (là con bà Truyền) cùng chung hộ gia đình có đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Từ sau năm 2010 bà NTT, bà NTS bị mất năng lực hành vi nên bà NTH (là em bà NTT) và bà LTT (là con bà NTH) cùng về chăm sóc, nuôi dưỡng bà NTT và bà NTS, căn nhà cũng được bà NTH, bà LTT xây dựng lại như ngày nay.

Phía bà NTH yêu cầu công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất, nhưng phía ông NVK cho rằng ông NVN2 đã có di chúc cho tặng toàn bộ nhà đất trên cho ông NVQ (em ruột ông NVN2), nên không đồng ý việc xin công nhận quyền sử dụng đất của phía bà NTH, từ đó các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[3.3] Xét;

Theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất, như sau:

Tại khoản 1 quy định:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (...)

Tại khoản 6 quy định:

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai, nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

[3.4] Đối chiếu với trường hợp khởi kiện của phía nguyên đơn thì thấy:

Nhà, đất tranh chấp nêu trên được ông NVN2, bà NTT, bà NTS quản lý sử dụng và tạo lập từ trước năm 1993, nhưng căn nhà đã sập đổ từ lâu, bà NTH là người xây dựng mới toàn bộ lại căn nhà này như hiện nay.

Như vậy ông NVN2, bà NTT, bà NTS có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất dưới hình thức hộ gia đình theo quy định của pháp luật như đã viện dẫn. Bà NTT và bà NTS bị mất năng lực hành vi, bà NTH là người nuôi dưỡng và giám hộ cho bà NTT, bà NTS và bà NTH cũng là người xây dựng lại toàn bộ ngôi nhà như ngày nay, nên có quyền sở hữu đối với phần giá trị xây dựng của căn nhà này.

Phía ông NVK cho rằng nhà đất này của ông NVN2 mua lại của ông Nguyễn Văn Hoành, nhưng theo lời khai của ông Hoành tại bản án Giám đốc thẩm số 33/GĐT-DS ngày 02/11/2011 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì ông Hoành có chuyển nhượng cho ông NVN2 diện tích 8.500m² (8,5m x 1.000m), chứ không phải diện tích đất 1.789m² đang tranh chấp, nên lời nại này không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, phía ông NVK còn nại rằng ông NVN2 đã cho tặng 1.789m² đất trên cho ông NVQ nên phía bà NTH không có quyền đòi lại, tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện ông NVN2 đăng ký nhà đất từ năm 1995 lúc đó bà NTT bà NTS cùng quản lý, sử dụng chung nhà đất này. Từ năm 1998 đến năm 2002 khi ông NVN2 chết, thì bà NTT tiếp tục đăng ký kê khai nhà đất theo luật định, nên có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất thuộc hộ gia đình gồm: Ông NVN2, bà NTT, bà NTS, nên việc cho rằng nhà đất trên thuộc sở hữu riêng của ông NVN2 là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản họp gia tộc và di chúc của ông NVN2 để xác định đất không thuộc quyền sử dụng của bà NTT, bà NTS là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai như đã viện dẫn và không đúng với thực tế về nguồn gốc sử dụng đất như các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, cũng như không phù hợp với nhận định của bản án giám đốc thẩm Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã xác định rõ chưa đủ cơ sở công nhận toàn bộ nhà và đất trên thuộc về ông Ông NVN2.

Trong trường hợp ông NVN2 có di chúc cho ông NVQ (là cha ông NVK) đối với nhà đất trên thì ông NVN2 chỉ có một phần quyền để thực hiện việc cho tặng theo di chúc.

Do đó cấp phúc thẩm có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi ông NVK trả lại diện tích 100m² nên Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của phía nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên phía bị đơn chịu án phí DSST theo luật định, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 1.616,4m².

Căn cứ quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về ban hành bảng giá đất năm 2015 như sau: Tuyến đường Kênh Xáng Cà Mau-Bạc Liêu, đoạn từ sông Gành Hào đến Cống Đồi phường 6, giá 1.000.000đồng/m², nên giá trị đất tranh chấp là 1.616,4m² x 1.000.000đồng = 1.616.400.000đồng, cộng với giá trị phần xây dựng căn nhà các bên thống nhất 25.000.000đồng = 1.641.400.000đồng.

Vụ án thụ lý năm 2016 tại thời điểm Pháp lệnh lệ phí, án phí đang có hiệu lực pháp luật, nên áp dụng điểm c khoản 2 mục 1 của danh mục án phí như sau: *Tranh chấp từ 800.000.000đồng đến 2.000.000.000đồng mức án phí DSST là 36.000.000đồng + 3% của số vượt quá 800.000.000đồng*, cụ thể được tính là 36.000.000đồng + (3% của số tiền 816.400.000đồng = đồng) = 61.242.000đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên phía nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 163, Điều 166, Điều 169 Bộ luật dân sự.

Áp dụng Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Pháp lệnh về lệ phí, án phí tòa án.

Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Công nhận sự tự nguyện của bà NTH và ông NVN rút lại yêu cầu đòi diện tích đất 94m² tọa lạc tại số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phía nguyên đơn bà NTH.

3/ Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.616,4m² tọa lạc tại số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ông NVN2, bà NTT (Thêu), bà NTS.

4/ Công nhận giá trị xây dựng căn nhà trên diện tích đất 1.616,4m² tọa lạc tại số 24 Kinh XBL, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu của bà NTH.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông NVK chịu số tiền 61.242.000đồng.

Bà NTH không phải chịu, hoàn trả cho bà NTH số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 000892 ngày 06/7/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Ông LVN không phải chịu, hoàn trả cho ông LVN số tiền 4.700.000đồng tạm ứng án phí DSST theo biên lai thu số 001019 ngày 24/02/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà LTT không phải chịu, hoàn trả bà LTT số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo biên lai thu số BA/117/001250 ngày 06/02/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

4/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự (Đề thi hành);
- Lưu: VP; hồ sơ (TVN).

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

LÊ HOÀNG TẤN