

Bản án số: 17/2019/DS-PT

Ngày: 25-02-2019

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Đức.

*Các thẩm phán:* 1. Bà Nguyễn Thị Hằng

2. Bà Lưu Thị Thu Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Văn Hoàn - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/02/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2018/DSST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐ-PT ngày 07/01/2019, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Ông Văn Bá L, sinh năm 1953; bà Tất Hồng L, sinh năm 1957.

Ông Văn Bá L là người đại diện theo ủy quyền của bà Tất Hồng L (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2013).

Cùng trú tại: Phường T, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

\* Bị đơn: Bà Văn Thị C, sinh năm 1964 ; ông Huỳnh K (tên gọi khác B), sinh năm 1963.

Bà Văn Thị C là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh K (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2014).

Cùng trú tại: Phường T, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

1/ Ông Văn Bá L (E), sinh năm 1960

Trú tại: Xã I, huyện Đ, tỉnh Gai Lai, vắng mặt.

2/ Ông Văn Bá M, sinh năm 1968

Trú tại: Phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3/ Bà Văn Thị N, sinh năm: 1969

Trú tại: Phường T, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4/ Chị Văn Thùy T, sinh năm 1978, có mặt.

5/ Anh Văn Chí T, sinh năm 1982, vắng mặt.

6/ Chị Văn Thùy L - sinh năm: 1988, vắng mặt.

Cùng trú tại: Phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Văn Bá L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Văn Thùy T, anh Văn Chí T và chị Văn Thùy L (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2013)

7/ Anh Văn Chí H, sinh năm 1985.

Trú tại: Phường T, Thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt

8/ Chị Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1989, có mặt.

9/ Chị Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1991.

Cùng trú tại: Phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Văn Thị C là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thị Thanh T (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2013), có mặt.

10. Ông Trần P, bà Nguyễn Thị B.

Cùng trú tại: Xã Y, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

\* Người kháng cáo: Bà Văn Thị C là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:***

Nguồn gốc lô đất và nhà tại số X/1A đường H (Địa chỉ cũ: Y/4 đường H), phường T, thành phố M là nhà công vụ của chế độ cũ. Sau năm 1975, thì phường D (Nay là phường T) quản lý. Tháng 3/1975 tôi là công nhân Công ty Cầu đường Đắk Lắk nên được thuê nhà tại số 106/4 đường H để ở và làm việc thì gia đình chúng tôi gồm mẹ là bà Trần Thị H cùng các em tôi về sinh sống tại đây. Tại thời điểm này, không có giấy tờ gì đối với việc giao đất, cấp đất, cho thuê đất mà chỉ đóng thuế đất hàng năm cho phường. Quá trình sinh sống tôi đã đóng thuế đầy đủ cho địa phương. Đến năm 1988, bà C lấy chồng thì vẫn ở chung với tôi. Đến năm 1990 tôi cho bà C và chồng là ông Huỳnh K làm nhà ở trên một phần diện tích đất của tôi khoảng 24m<sup>2</sup>. Năm 1993 tôi được nhà nước bán hóa giá căn nhà trên theo quyết định số 129/QĐ-UB ngày 04/3/1993 và đến ngày 16/8/1993 được sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk chứng nhận quyền sở hữu nhà ở với diện tích đất theo hiện trạng thực tế là 180,88m<sup>2</sup>. Năm 2006 thì tôi được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 176,1m<sup>2</sup> bao gồm phần diện tích tôi cho bà Văn Thị C và ông Văn Bá M ở nhờ. Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Văn Thị C và ông Huỳnh K trả lại diện tích đất tôi cho gia đình bà C làm nhà ở tạm.

**\* Bị đơn bà Văn Thị C, ông Huỳnh K trình bày:**

Nguồn gốc phần diện tích đất hiện nay tọa lạc tại số X/1 đường H, phường T, thành phố M là do mẹ tôi mua lại của bà Nguyễn Thị B vào năm 1976. Khi mua có giấy tờ nhưng khi mẹ tôi chết đi thì giấy tờ cũng bị thất lạc. Quá trình sinh sống, các hộ gia đình ông Văn Bá L (E), bà Văn Thị N đã ra ở riêng chỉ còn lại gia đình ông L, gia đình ông Văn Bá M và gia đình tôi chung sống và xây dựng nhà ở trên mảnh đất trên cho đến nay và đóng thuế đầy đủ. Đối với việc đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở năm 1993 do ông đứng tên thì chúng tôi không biết. Cho đến năm 2006 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi biết và đồng ý để ông L kê khai và đứng tên sau đó chúng tôi sẽ thỏa thuận để tách thửa sau. Tôi xác định phần đất này là của mẹ tôi để lại và là tài sản chung của tất cả anh em trong gia đình, tôi không đồng ý trả lại cho ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Văn Bá L (E), ông Văn Bá M, bà Văn Thị N trình bày:** Vào năm 1976 mẹ tôi là bà Trần Thị H có nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị B. Năm 1985 mẹ tôi qua đời các anh chị em chúng tôi vẫn sống tại đây. Sau đó khi nhà nước thanh lý hóa giá nhà và đất thì do không đủ điều kiện nên chúng tôi nhất trí để ông Văn Bá L đứng tên và làm thủ tục. Hiện nay, trên phần diện tích đất này ông Văn Bá M, bà Văn Thị C cũng đã xây dựng nhà ở. Nay ông Văn Bá L khởi kiện yêu cầu bà C trả lại phần đất đã xây dựng nhà ở thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con ông Văn Bá L, bà Tất Hồng L và con bà Văn Thị C và ông Huỳnh K:** Nhất trí theo ý kiến của bố mẹ không có ý kiến gì.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DSST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột đã quyết định:*

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 105, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L.

Buộc bà Văn Thị C và ông Huỳnh K giao trả diện tích đất là 23,45m<sup>2</sup> tọa lạc tại X/1A đường H, tổ dân phố M, phường T, thành phố M; Có tứ cận được xác định: Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L dài 3,05m; Phía Tây giáp đường hẻm X đường H dài 3,34m; Phía Nam giáp đất ông Văn Bá M đang ở dài 7,34m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 7,34m nằm trong diện tích đất 176,1 m<sup>2</sup> đã được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871002 ngày 28/9/2006 cho ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L.

Ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L được sở hữu căn nhà do bà Văn Thị C và ông Huỳnh K xây dựng trên diện tích đất 23,45m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường H, phường T, thành phố M; Có tứ cận được xác định: Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L dài 3,05m; Phía Tây giáp đường hẻm X đường H dài 3,34m; Phía Nam giáp đất ông Văn Bá M đang ở dài 7,34m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 7,34m nằm trong diện tích đất 176,1 m<sup>2</sup> có kết cấu nhà là móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic 30 x 30, có gác lửng không đóng trần, mái lợp tôn thiết, có diện tích sử dụng là 39,7m<sup>2</sup>.

Ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Văn Thị C và ông Huỳnh K số tiền là 32.089.000 đồng là trị giá căn nhà của bà Văn Thị C và ông Huỳnh K xây dựng có kết cấu nhà là móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền gạch ceramic 30 x 30, có gác lửng không đóng trần, mái lợp tôn thiết, có diện tích sử dụng là 39,7m<sup>2</sup>.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

\* Về chi phí định giá: Bà Văn Thị C và ông Huỳnh K phải chịu tiền xem xét thẩm định và tiền định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Ông L được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được của bà C, ông K.

\* Về án phí: Bà Văn Thị C và ông Huỳnh K phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST.

Ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L phải chịu 1.604.450 đồng án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông Văn Bá L đã nộp theo biên lai thu số 0016021 ngày 22/3/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M; Sau khi khấu trừ ông Văn Bá L còn được nhận lại 895.550 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2018 bị đơn bà Văn Thị C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2018/DSST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân Tp Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Văn Thị C được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ và đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Căn nhà số Y/4 đường H trước đây (nay là số X/1 đường H, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk) thuộc diện nhà nước quản lý. Năm 1991, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành bán nhà thuộc diện Nhà nước quản lý cho cán bộ công nhân viên chức và nhân dân trong tỉnh theo Quyết định số 978/QĐ-UB ngày 01/11/1990 và Quyết định số 343/QĐ-UB ngày 02/10/1991 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Theo đó, hộ ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk bán căn nhà trên cùng diện tích đất bao chiếm theo Quyết định số 129/QĐ-UB ngày 04/3/1993. Đến năm 2006 được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 176,1m<sup>2</sup>. Như vậy, có đủ cơ sở pháp lý xác định đây là nhà và đất thuộc sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L. Bà Văn Thị C cho rằng đây là căn nhà và đất mà mẹ của bà là bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị B nhưng không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh đây là tài sản chung do bà Trần Thị H để lại và đến nay cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh diện tích đất bà Văn Thị C và ông Huỳnh K làm nhà ở tại số X/1A đường H, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C và ông K.

Hiện nay, bà Văn Thị C và ông Huỳnh K đã làm nhà ở trên diện tích đất là 23,45m<sup>2</sup> có tứ cận được xác định: Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L dài 3,05m; Phía Tây giáp đường hẻm 128 Hùng V dài 3,34m; Phía Nam giáp đất ông Văn Bá M đang ở dài 7,34m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 7,34m nằm trong diện tích đất 176,1 m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân Thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871002 ngày 28/9/2006 cho ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L. Xét thấy đây là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L nên giao cho ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L được sở hữu căn nhà này và ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L hoàn trả cho bà Văn Thị C và ông Huỳnh K trị giá căn nhà với số tiền là 32.089.000 đồng, theo biên bản định giá tài sản ngày 27/7/2017 là phù hợp.

Từ phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Văn Thị C, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Văn Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Văn Thị C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DSST ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L.

Buộc bà Văn Thị C và ông Huỳnh K giao trả diện tích đất là 23,45m<sup>2</sup> tọa lạc tại X/1A đường H, tổ dân phố M, phường T, thành phố M; Có tứ cận được xác định: Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L dài 3,05m; Phía Tây giáp đường hẻm x đường H dài 3,34m; Phía Nam giáp đất ông Văn Bá M đang ở dài 7,34m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 7,34m nằm trong diện tích đất 176,1 m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 871002 ngày 28/9/2006 cho ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L.

Ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L được sở hữu căn nhà do bà Văn Thị C và ông Huỳnh K xây dựng trên diện tích đất 23,45m<sup>2</sup> tọa lạc tại X/1A đường H, phường T, thành phố M; Có tứ cận được xác định: Phía Đông giáp đất ông Hoàng Văn L dài 3,05m; Phía Tây giáp đường hẻm 128 Hùng V dài 3,34m; Phía Nam giáp đất ông Văn Bá M đang ở dài 7,34m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H dài 7,34m nằm trong diện tích đất 176,1 m<sup>2</sup> có kết cấu nhà là móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic 30 x 30, có gác lửng không đóng trần, mái lợp tôn thiết, có diện tích sử dụng là 39,7m<sup>2</sup>.

Ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Văn Thị C và ông Huỳnh K số tiền là 32.089.000 đồng là trị giá căn nhà của bà Văn Thị C và ông Huỳnh K xây dựng có kết cấu nhà là móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền gạch ceramic 30 x 30, có gác lửng không đóng trần, mái lợp tôn thiết, có diện tích sử dụng là 39,7m<sup>2</sup>.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

[2] Về chi phí định giá: Bà Văn Thị C và ông Huỳnh K phải chịu tiền xem xét thẩm định và tiền định giá tài sản là 3.000.000 đồng. Ông L được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng sau khi thu được của bà C, ông K.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Văn Thị C và ông Huỳnh K phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Văn Bá L và bà Tất Hồng L phải chịu 1.604.450 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông Văn Bá L đã nộp theo biên lai thu số 0016021 ngày 22/3/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M; Sau khi khấu trừ ông Văn Bá L còn được nhận lại 895.550 đồng.

Án phí phúc thẩm: Bà Văn Thị C phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007908 ngày 21/8/2018 tại Chi cục thi hành án thành phố M, Bà Văn Thị C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKS ND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Tấn Đức**