

Bản án số: 02/2021/DS-ST

Ngày: 14/4/2021

*V/v tranh chấp đòi lại tài sản là  
nhà, đất và yêu cầu hủy Giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Như Phượng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Hoàng.
2. Ông Đồng Minh Thực.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Lữ Thị Như Quỳnh – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Ông Lê Thế Nhơn – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2018 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà, đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 2 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Phúc H; sinh năm 1949.

Địa chỉ thường trú: 473/1B đường H, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 475 đường H, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Bà H có mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh Trần Anh D; địa chỉ: 140/1 đường L, phường V, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2021 tại Văn phòng Công chứng N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh). Anh Dững có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Mai Văn T - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 142 đường L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Anh T có mặt.

**Bị đơn:** Ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Thị T.

Nơi ĐKKHKT: 27 đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Chỗ ở hiện nay: 405 P, ORANGE, 32127 FLORIDA USA (Mỹ). Ông H vắng mặt có ủy quyền cho anh Lê Tấn Th, bà T vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn H:** Anh Lê Tấn Th; địa chỉ: 27 đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Gia Lai). Anh Th có mặt.

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

- Anh Lê Tấn Th; địa chỉ: 27 đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ trụ sở: 81 đường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P: Ông Nguyễn Thanh N - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền số 09/GUQ-UBND ngày 04/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai). Ông N có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị Phúc H trình bày:*

Năm 1976, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình Đ và ông Trần Thế Th quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại 21 đường N, khối phố 65, phường H, thị xã P, tỉnh Gia Lai (nay là số 27 đường N, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Sau khi nhận chuyển nhượng, thì bà cùng với cha, mẹ và em trai là Lê Tấn H chuyển về sinh sống tại đây.

Đến năm 1980, cha bà qua đời, do điều kiện kinh tế khó khăn, nên bà vào sinh sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh và để lại nhà và đất nêu trên cho mẹ bà và ông H ở. Sau đó, ông H lập gia đình nhưng chưa có chỗ ở nên bà đồng ý cho ông H tiếp tục ở tạm đó để lo cho mẹ bà. Sau này mẹ bà qua đời, vì hoàn cảnh khó khăn nên bà đồng ý để vợ chồng ông H tiếp tục ở tại căn nhà trên để lo thờ cúng cho cha mẹ.

Năm 2008, bà về thành phố P thì phát hiện được rằng vợ chồng em trai bà đang tiến hành các thủ tục nhằm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà và đất của bà nêu trên nhưng cố tình giấu, không cho bà biết. Sau khi bà phát hiện ra sự việc, bà đã mang giấy tờ, hồ sơ của căn nhà và đất nêu trên đến liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành ngăn chặn, không cho tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận. Sau đó, ông Lê Tấn H gặp bà và giải thích rằng vì bà đang ở thành phố Hồ Chí Minh nên việc đi lại làm thủ tục không thuận tiện, do đó xin phép bà được đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, sau này sẽ sang tên lại cho bà đồng thời cam kết chỉ được sử dụng căn nhà để ở và thờ phụng cha mẹ chứ không được chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Nên lúc này, bà cũng đồng ý để ông H đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất của bà. Việc đứng tên hộ của ông H được thể hiện tại nội dung của “Tờ cam kết xác nhận nhà ở lập ngày 06 tháng 9 năm 2008” có

chữ ký của vợ chồng Lê Tấn H, Nguyễn Thị T cũng như có sự làm chứng của Lê Thị Thùy D, Lê Hồng V, Lê Thị Ngọc H.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đứng tên vợ chồng ông H đối với nhà và đất của bà thì vợ chồng ông H đã xuất cảnh sang Mỹ sinh sống mà không hề cho bà biết, để lại căn nhà và đất nêu trên cho các con của ông H là Lê Thị Ngọc H và Lê Tấn Th ở. Về phần bà, thấy các cháu đang ở căn nhà của mình và bà cũng chưa có điều kiện về Gia Lai sinh sống cho nên cũng đồng ý để cho các cháu tiếp tục ở tại đó.

Tuy nhiên, thời gian gần đây bà được biết vợ chồng ông H tiến hành các thủ tục để bán nhà và đất tại 27 đường N, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai là tài sản của bà, bà đã yêu cầu vợ chồng ông H trả lại nhà và đất nêu trên cho bà nhưng họ không đồng ý và tiếp tục dẫn mỗi bán nhà và đất tại địa chỉ trên với mục đích chiếm đoạt bất hợp pháp của bà. Bởi lẽ, nhà và đất nêu trên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà. Vợ chồng ông Lê Tấn H chỉ là người đứng tên hộ trong những năm qua.

Mặt khác, vợ chồng ông Lê Tấn H đã lập cam kết chỉ sử dụng để ở và thờ phụng cha mẹ và không được chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Tuy nhiên hiện nay, vợ chồng ông H lợi dụng bà già cả, neo đơn sống một mình xa quê, không có người thân bên cạnh nên đã cố tình phớt lờ cam kết, bỏ qua tình cảm gia đình để cố tình chiếm đoạt tài sản là công sức bao năm bà dành dụm mà mua được, là nơi bà để thờ tự ông bà, tổ tiên.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 27 đường N, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (số cũ 21 đường N, khối phố 65, phường H, thị xã P, tỉnh Gia Lai) và công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản trên là của bà;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp mang tên Lê Tấn H và Nguyễn Thị T đối với nhà và đất tại địa chỉ số 27 đường N, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

*2. Tại văn bản trình bày ý kiến có tại hồ sơ vụ án, bị đơn là ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Về nguồn gốc nhà, đất tại số 27 đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai là do ông và chị gái là bà Lê Thị Phúc H cùng góp tiền vào mua năm 1976. Ông chỉ góp một phần tiền, cụ thể bao nhiêu ông không nhớ, số tiền còn lại là do bà H góp. Sau khi mua nhà, đất xong bà H vào thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cho đến nay và giao nhà, đất cho ông ở. Vì điều kiện hoàn cảnh khó khăn nên ông không đi làm giấy tờ nhà, đất. Đến năm 2007, ông mới đi làm giấy tờ nhà đất đứng tên ông và vợ là Nguyễn Thị T. Sở dĩ lúc đi làm giấy tờ nhà đất không đứng tên bà Lê Thị Phúc H là vì bà H không có hộ khẩu ở thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông công nhận bà H là người bỏ ra số tiền nhiều hơn để mua nhà, đất nhưng sau đó, bà H bỏ nhà đi, gia đình ông đã có công tôn tạo đất và xây

dựng nhà ở từ năm 1976 cho đến nay, nên ông mong bà H xem xét rút đơn khởi kiện để hai bên thỏa thuận với nhau. Ông đồng ý bán nhà, đất trên để giao cho bà H hơn 50% giá trị nhà, đất.

Nếu bà Lê Thị Phúc H không rút đơn kiện thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.**

- *Tại văn bản trình bày ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:*

Năm 2007, UBND thành phố P tiến hành đăng ký thống kê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn phường H. Ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T có đăng ký kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn nhà và đất số 27 đường N, phường H, thành phố P. Hồ sơ do ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T kê khai nguồn gốc là do ông, bà tự khai phá năm 1970, căn nhà xây dựng năm 1970. Hồ sơ được các nhân chứng, Tổ dân phố và UBND phường H ký xác nhận ngày 02/5/2007 với nội dung: “*Nguồn gốc lô đất, căn nhà của ông, bà Lê Tấn H – Nguyễn Thị T hiện đang sử dụng tự khai phá vào năm 1970, tự tạo dựng căn nhà năm 1970 và sử dụng ổn định không tranh chấp. Đề nghị quý cấp giải quyết*”. Sau khi hoàn thành thủ tục, ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 989552 ngày 06/9/5007 cho thửa đất số 34, tờ bản đồ số 20, diện tích 148,8m<sup>2</sup> đất ở, nhà cấp 4C diện tích 100m<sup>2</sup>. Theo hồ sơ ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T kê khai và được UBND phường H ký xác nhận nguồn gốc nhà, đất là do ông H, bà T khai phá sử dụng làm nhà ở từ năm 1970, không có tranh chấp. Do đó, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Việc UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai căn cứ vào các chứng cứ do các bên cung cấp để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

- *Anh Lê Tấn Th trình bày:* Ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Thị T là cha, mẹ đẻ của anh. Về nguồn gốc tài sản thì anh thừa nhận những gì ông H, bà T đã trình bày là đúng.

Anh và cha mẹ cùng ở căn nhà trên. Năm 2015, cha mẹ anh sang Mỹ định cư, nên anh là người đang quản lý nhà, đất và hiện nay anh đang cho thuê phần phía trước để làm tiệm cắt tóc với giá 2.000.000 đồng/tháng, anh chỉ mới cho thuê 2 tháng.

### **\* Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết việc anh Th cho thuê phần nhà phía trước của căn nhà tại 27 đường N với giá 2.000.000 đồng/tháng.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc chia giá trị của căn nhà theo tỷ lệ 6/4, vì bị đơn đã được ở nhà trên từ năm 1980 đến nay.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nhà, đất tại 27 đường N, phường H, thành phố P nhưng có xem xét công sức của bị đơn trong việc tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị của tài sản với tỷ lệ từ 25% - 30% tính trên tổng giá trị tài sản. Và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án công nhận bà Lê Thị Phúc H được quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản trên.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về tố tụng:**

- Tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị T vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, đồng thời các đương sự có mặt tại phiên tòa đồng ý và đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt của bị đơn là bà Nguyễn Thị T nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Thị T.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng nhà, đất tại 27 đường N, phường H, thành phố P. Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó, căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217, điểm d khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

### **[2] Về nội dung:**

**[2.1]** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai lập ngày 11-2-2020, đã xác định tài sản đang tranh chấp là thửa đất có diện tích 129.9 m<sup>2</sup> tại số nhà 27 đường N, tổ 8 (nay là tổ 1), phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*sau đây gọi tắt là nhà, đất tại 27 đường N*), có tứ cận: Phía đông giáp đất ông H, kích thước 4.7 m; phía tây giáp đất đường N, kích thước 5 m; phía nam giáp đất ông H, kích thước 34,95m; phía bắc giáp đất ông T, kích thước 34,95m. Tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà ở một tầng, móng xây đá, tường xây gạch, nền gạch ceramic, tường trát vữa sơn nước, có sân trước, mái lợp tôn kẽm, diện tích 75,7 m<sup>2</sup>; 1 chuồng gà tường xây gạch, mái tole, nền xi măng, diện tích 13,3 m<sup>2</sup>; 1 giếng đào đường kính 1.2 m, sâu 10 m có nắp đáy bê tông cốt thép.

Nguyên đơn là bà Lê Thị Phúc H khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại toàn bộ nhà và đất nêu trên đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 989552 do Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 6 tháng 9 năm 2007 cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án văn bản có tiêu đề “*Giấy sang nhà*” đề ngày 30/12/1976 (bút lục số

56), “Giấy sang nhà” đề “ngày tháng 1977”(bút lục số 54), “Tờ cam kết xác nhận nhà ở” đề ngày 06/9/2008”(bút lục số 54).

Tham gia tố tụng, bị đơn là ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T cho rằng nhà, đất tại 27 đường N có nguồn gốc là do họ và nguyên đơn cùng góp tiền mua, trong đó nguyên đơn là người bỏ ra số tiền nhiều hơn; bị đơn cũng cho rằng họ có công tôn tạo, xây dựng nhà ở từ năm 1976 cho đến nay và đề nghị bán nhà, đất trên để giao cho bà Hà hơn 50% giá trị nhà, đất.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận thấy:

- Nội dung của chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là văn bản có tiêu đề “Giấy sang nhà” đề ngày 30/12/1976 (bút lục số 56), “Giấy sang nhà” đề “ngày tháng 1977”(bút lục số 54), đều thể hiện bà Lê Thị Phúc H nhận sang nhượng căn nhà tại số 21 đường N thuộc khối phố 65 phường H, thị xã P(nay là số 27 đường N, tổ 8 (nay là tổ 1), phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai) từ ông Trần Đình Đ và ông Trần Thế Th; chứng cứ này được bị đơn là ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T thừa nhận, nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và điều này chứng tỏ nguyên đơn là người duy nhất nhận sang nhượng tài sản trên từ ông Đ và ông Th.

- Tại “Tờ cam kết xác nhận nhà ở” đề ngày 06/9/2008, ông H, bà T xác nhận nhà, đất tại 27 đường N là do bà Lê Thị Phúc H tạo lập, do bà H ở xa nên ông Lê Tấn H thay mặt bà Hà đứng tên sở hữu chủ.

- Tại Bản tự khai đề ngày 09/12/2019, ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T trình bày, nguồn gốc nhà, đất tại số 27 đường N là do ông Lê Tấn H và chị gái là bà Lê Thị Phúc H cùng góp tiền vào mua năm 1976; năm 2007 ông mới đi làm giấy tờ nhà đất đứng tên là Lê Tấn H và vợ là Nguyễn Thị T, sở dĩ lúc đi làm giấy tờ nhà đất không đứng tên bà Lê Thị Phúc H là vì bà H không có hộ khẩu ở thành phố P, tỉnh Gia Lai, ông công nhận bà H là người bỏ ra số tiền nhiều hơn ông để mua nhà, đất. Tuy trình bày như vậy, nhưng ông H, bà T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh sự việc này.

Mặt khác, lời khai này của bị đơn còn chứng tỏ bị đơn thừa nhận tài sản nhà, đất tại 27 đường N là do bà H tạo lập, việc bà H không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì lý do bà H không có hộ khẩu tại P.

Những tình tiết và sự kiện trên cho thấy nhà, đất tại 27 đường N là tài sản của nguyên đơn, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà, đất đã nêu là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[2.2] Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng, bị đơn đã sử dụng nhà, đất tại 27 đường N ổn định trong một thời gian dài, có công sức giữ gìn, tu bổ, tôn tạo, làm tăng giá trị của tài sản, nên để đảm bảo lẽ công bằng, Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ tài sản cho nguyên đơn, nhưng có xem xét công sức giữ gìn, tu bổ, tôn tạo, làm tăng giá trị của đất của bị đơn, phần công sức này được xác định là 30 % giá trị của tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều đồng ý với kết quả định giá Biên bản định giá ngày 11-2-2020 và không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản, vì vậy, Hội đồng xét xử xác định nhà, đất tại 27 đường N có giá trị là 4.656.567.996 đồng, nên công sức giữ gìn, tu bổ, tôn tạo, làm tăng giá trị của tài sản của bị đơn là  $(30\% \times 4.656.567.996 \text{ đồng}) = 1.396.970.398 \text{ đồng}$ .

**[2.3]** Do nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì đối với việc anh Th khai anh đang cho thuê phần phía trước của căn nhà tại 27 đường N để làm tiệm cắt tóc với giá 2.000.000 đồng/tháng và đã cho thuê được 2 tháng, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

**[2.4]** Như đã nhận định tại mục [2.1] thì 129.9 m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 27 đường N là tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà H, nên việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 989552 đối với phần đất đang tranh chấp nêu trên cho bị đơn là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng nguồn gốc đất. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 989552 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 6 tháng 9 năm 2007 cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T là có cơ sở để chấp nhận.

**[3]** Từ những nhận định và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 129.9m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại số nhà 27 đường N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 989552 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 6 tháng 9 năm 2007 cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T; buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 1.396.970.398 đồng.

**[4]** Về án phí sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện về đòi lại tài sản của nguyên đơn được chấp nhận.

- Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm về việc phải thanh toán cho bị đơn công sức giữ gìn, tu bổ làm tăng giá trị của đất là 36.000.000 đồng +  $(1.396.970.398 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) \times 3\% = 53.909.111 \text{ đồng}$ , nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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, miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

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

Nguyên đơn đã nộp 1.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tòa án đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết 1.800.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 1.800.000 đồng này. Vì vậy, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 1.800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

**[6]** Về chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài:

Chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài là 9.053.550 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 9.053.550 đồng này. Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 9.053.550 đồng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26; 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 153, Điều 154, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 1 Điều 192; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 256, khoản 3 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 158, 163, 164, 166; 168; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

#### **Xử:**

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phúc H về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Lê Thị Phúc H quyền sử dụng nhà, đất tại 27 đường N, phường H, thành phố P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phúc H.

- Buộc ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Lê Thị Phúc H 129.9 m<sup>2</sup> nhà, đất tại số nhà 27 đường N, tổ 8 (nay là tổ 1), phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*sau đây gọi tắt là nhà, đất tại 27 đường N*), có tứ cận: Phía đông giáp đất ông H, kích thước 4.7 m; phía tây giáp đất đường Đường N, kích thước 5 m; phía nam giáp đất ông H, kích thước 34,95m; phía bắc giáp đất ông T, kích thước 34,95m và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm:

+ 1 Nhà ở một tầng, móng xây đá, tường xây gạch, nền gạch ceramic, tường trát vữa sơn nước, có sê nô mặt trước, mái lợp tôn kẽm, diện tích 75,7 m<sup>2</sup>; tỷ lệ chất lượng còn lại 35 %;

+ 1 chuồng gà tường xây gạch, mái tole, nền xi măng, diện tích 13,3 m<sup>2</sup>; tỷ lệ chất lượng còn lại 35 %;

+ 1 giếng đào đường kính 1.2 m, sâu 10 m có nắp đậy bê tông cốt thép.

Bà Lê Thị Phúc H được quyền liên hệ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất và tài sản nêu trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 989552 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 6 tháng 9 năm 2007 cho người sử dụng đất là ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T;

- Buộc bà Lê Thị Phúc H phải thanh toán cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T 1.396.970.398 đồng công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của tài sản.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm không có giá gạch;

- Bà Lê Thị Phúc Hà được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:**

Buộc ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Lê Thị Phúc H 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

**5. Về chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài:**

Buộc ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Lê Thị Phúc H 9.053.550 đồng chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 6,7 và 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.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VT.

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