

Bản án số: 33/2020/DS-PT

Ngày 02-12-2020

V/v: “*Tranh chấp đòi lại đất cho ở
nhờ 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thanh Long

Ông Đặng Kim Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 12 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 170/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2020/QĐ-PT ngày 13/11/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Xuân B; địa chỉ: 53/5 N, tổ 15, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T; địa chỉ: tổ 13, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai ; địa chỉ: thị xã A, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt

- Bà Lâm Thị L; địa chỉ: 53/5 N, tổ 15, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Lê Xuân B trình bày:

Trước đây, ông được Hợp tác xã P 4 cấp một lô đất và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 134600, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01392, diện tích 1200 m² (trong đó đất ở là 400 m², đất TCLN là 800 m²) tại tổ 13, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Hiện nay, ông đã làm thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã được Ủy ban nhân dân thị xã A và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã A (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã A) xác nhận về việc ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ là 01392.

Sau khi nhận đất, năm 1986, ông cho vợ chồng em trai là ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T ở nhờ. Đến năm 1993, ông chuyển nhượng 400 m² (200 m² đất ở, 200 m² đất TCLN) trong tổng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Phan Thái H và bà Khổng Thị H, còn lại 800 m² (gồm 200 m² đất ở và 600 m² đất TCLN) ông tiếp tục cho vợ chồng ông H, bà T ở nhờ. Do có nhu cầu sử dụng, ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà T trả lại đất nhưng vợ chồng ông H, bà T không chịu trả nên Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà T phải trả lại diện tích đất nêu trên cho Ông.

Vụ việc tranh chấp nêu trên đã được Tòa án nhân dân thị xã A xét xử sơ thẩm tại Bản án số 11/2016/DSST ngày 5-7-2016 và được Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2017/DSPT ngày 13-01-2017. Sau đó, tại Quyết định giám đốc thẩm số 52/2018/DS-GĐT ngày 11-6-2018, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã huỷ cả hai bản án nêu trên để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Nay ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã nêu. Do tại B bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thị xã A lập ngày 30-8-2019 thể hiện diện tích thực tế của lô đất trước đây ông được cấp chỉ còn 676.4 m², hiện nay đều do ông H, bà T trực tiếp quản lý sử dụng, nên ông chỉ yêu cầu ông H, bà T trả 676,4 m² đất theo như B bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30-8-2019 trên.

Ngoài ra, do sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2017/DSPT ngày 13-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, ông H bà T đã đăng ký quyền sử dụng đất đối với 676.4 m² đất nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987 ngày 27-6-2017. Việc Ủy ban nhân dân thị xã A cấp giấy chứng nhận nêu trên cho ông H, bà T là không đúng, nên ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987.

Ông đồng ý với giá trị của tài sản theo như Chứng thư thẩm định giá số 213.0919/CT-X-GL ngày 16-9-2019 do Công ty TNHH thẩm định giá X phát hành.

Bị đơn là ông Lê Minh H, bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 1987, vợ chồng ông, bà được anh trai ông H là ông Lê Xuân B chỉ cho một lô đất hoang và nói “*Anh có lô đất vợ chồng em ở, để phát triển kinh tế kéo bỏ hoang người khác tới làm uống*”. Sau khi đến ở, vợ chồng ông bà khai hoang, mở rộng diện tích đất lên đến 1.390,8 m². Đến năm 1988, ông B đến yêu cầu lấy lại lô đất để bán cho vợ chồng ông Phan Thái H, bà Khổng Thị H. Vì tình cảm anh, em nên vợ chồng ông bà đồng ý để ông B bán bà H 400 m². Năm 1991, ông B được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên diện tích 1200 m² nhưng vợ chồng ông, bà không biết. Đến năm 1995, vợ chồng bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do ông B không cung cấp được hồ sơ sử dụng đất, nên Văn phòng đăng ký đất đai đã niêm yết công khai yêu cầu ông B cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời gian từ ngày 15-5-2014 đến 15-12-2014, nếu không thì Ủy ban nhân dân thị xã A ra Quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B. Hết thời hạn, nhưng ông B không cung cấp được, nên ngày 23-1-2015, Ủy ban nhân dân thị xã A đã ra Quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H diện tích 670,2 m².

Sau khi đồng ý cho ông B lấy đất sang nhượng cho bà H, phần diện tích đất còn lại vợ chồng ông bà sử dụng ổn định, có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, nộp thuế và làm đơn xây dựng nhà trên đất được Ủy ban nhân dân thị trấn A, huyện A (nay là thị xã A) chấp nhận. Ông B khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại phần đất còn lại nêu trên, vụ việc đã được Tòa án xét xử và Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2017/DSPT ngày 13-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã có hiệu lực pháp luật đã xác định thửa đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 676,4 m² tại tổ 13, phường A là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà. Trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật, ông bà đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987 ngày 27-6-2017. Do đó, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B.

Ông bà đồng ý với giá trị của tài sản theo như Chứng thư thẩm định giá số 213.0919/CT-X-GL ngày 16-9-2019 do Công ty TNHH thẩm định giá X phát hành.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Xuân B. Bà nhất trí với nội dung trình bày và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không bổ sung gì thêm.

Bà đồng ý với giá trị của tài sản theo như Chứng thư thẩm định giá số 213.0919/CT-X-GL ngày 16-9-2019 do Công ty TNHH thẩm định giá X phát hành.

4. Tại Đơn xin vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Đơn xin vắng mặt tại phiên hòa giải, Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã A trình bày:

Trong quá trình Tòa án giải quyết, Ủy ban nhân dân thị xã An Khê đã trình bày toàn bộ nội dung và cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án, nên người đại diện của Ủy ban nhân dân thị xã A giữ nguyên những nội dung Ủy ban nhân dân thị xã A đã cung cấp từ trước đến nay và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 26; 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; khoản 1 Điều 147; 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 159, 163, 164, 166; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân B.

- Buộc ông Lê Minh H, bà Phạm Thị T phải trả cho Lê Xuân B 676,4m² đất tại tổ 13, phường A, thị xã A có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Hoàng Ngọc T, kích thước 15,5m + 41,8m; phía tây giáp đất ông Phạm Văn Q, kích thước 54,6m; phía nam giáp đất ông Huỳnh Văn G có kích thước 11,4m; phía bắc giáp hẻm bê tông kích thước 12,6m tính từ hàng rào ra tim đường và có kích thước 12,38m tính từ chỉ giới cách tim đường 4m.

(Hình thể, kích thước thửa đất như “Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” tại B bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai lập ngày 30-8-2019 kèm theo Bản án này)

Ông Lê Xuân B được quyền liên hệ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất nêu trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 27-6-2017 cho người sử dụng đất là ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T;

- Buộc ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T phải giao cho ông Lê Xuân B các tài sản trên đất gồm:

Nhà mái ngói, tường xây gạch không tô trát, diện tích 45m² (xây dựng năm 1995);

Chuồng heo không có mái lợp, chỉ còn nền móng và một phần tường đã đổ, diện tích nền 10.7m²;

Chuồng gà mái lợp tôn, trụ gỗ, nền đất, diện tích 20.8m².

Bể nuôi cá kích thước 3.35m x 2.25m x 1.1m (xây dựng năm 2017);

Hàng rào kín xây không tô trát (xây năm 2017) gồm 5 đoạn: Đoạn 1 có kích thước 17,45m x 4.33m (trong đó phần tường rào nằm trong chỉ giới có kích thước 1,55m x 4.33m); đoạn 2 có kích thước 38.17m x 3.58 m; đoạn 3 có kích thước 11.4m x 2.88m; đoạn 4 có kích thước 14.6m x 2.88m; đoạn 5 có kích thước 15.4m x 3.28m.

Hàng rào thoáng kích thước 15.5m x 0.7m, phía trên có rào 1.1m bằng lưới B40, có trụ bằng bê tông cốt thép kích thước 10m x 15m;

1 giếng nước có đường kính 1.1m, sâu 11 m;

2 bụi sả;

3 bụi môn;

2 cây bơ 3 năm tuổi;

1 cây mít 4 năm tuổi;

12 cây mít 3 năm tuổi;
1 cây nhãn 4 năm tuổi;
1 cây vải 2 năm tuổi;
4 cây đinh lăng 2 năm tuổi;
1 cây khế 5 năm tuổi;
3 cây Sanh cao 2m/cây;
1 cây măng cầu ta 2 năm tuổi;
2 bụi mía vườn cao 3m/bụi;
2 cây dừa cao 3m/cây;
1 cây chanh 3 năm tuổi;
1 cây mai 2 năm tuổi;
Rau húng quế diện tích 75.15 m² (phía sau nhà);
Rau lang diện tích 227.77 m²

Giao cho ông Lê Xuân B được quyền sở hữu toàn bộ tài sản nêu trên.

- Buộc ông Lê Xuân B phải thanh toán cho ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T 284.430.178 đồng chi phí đầu tư và công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của đất.

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.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 28 tháng 12 năm 2019, bị đơn - ông Lê Minh H và bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án vì cho rằng: Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng Ông, Bà trả lại 676,4m² đất cho ông Lê Xuân B là không có căn cứ.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo, giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các nội dung kháng cáo để sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận các nội dung khởi kiện của Nguyên đơn.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - ông Lê Minh H và bà Phạm Thị H về công sức bảo quản đất, án sơ thẩm xác định công sức 30% giá trị quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo, mà nâng lên 50% để đảm bảo quyền lợi cho Bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về nội dung trên.

Sau khi nghe ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn

xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tố tụng: Phiên tòa được triệu tập lần thứ 3, bị đơn đồng thời là người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện của bị đơn có mặt tại phiên tòa nhưng sau đó cũng có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn - ông Lê Minh H và bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án vì cho rằng: Bản án sơ thẩm buộc vợ chồng Ông, Bà trả lại 676,4m² đất cho ông Lê Xuân B và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 27-6-2017 cấp cho ông Lê Minh H và bà Phạm Thị H là không có căn cứ thì thấy:

[2.1]. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ông Lê Xuân B và ông Lê Minh H là anh em ruột, diện tích đất 676,4m² trong thửa đất tranh chấp tại tổ 13, phường A, thị xã A là do ông B được Hợp tác xã P 4 cấp. Đến năm 1986, ông B cho vợ chồng em trai là ông H, bà T ở nhờ. Ngày 18-12-1993, ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Khổng Thị H. Trong Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp tác xã Nông nghiệp P 4 xác nhận lô đất chuyển nhượng là của ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H thừa nhận Bà chỉ nhận chuyển nhượng đất của ông B, tiền do ông B nhận và toàn bộ thủ tục đều do ông B thực hiện.

- Tại B bản hòa giải ngày 26-5-2005 và ngày 08-6-2015 của Ủy ban nhân dân phường A, thị xã A, ông H thừa nhận lô đất ông đang quản lý, sử dụng là của ông B được cấp, ông B cho Ông ở để giữ lô đất vì nếu không sử dụng thì sẽ bị thu hồi, nhưng ông có công khai phá, cải tạo đất.

- Tại Công văn số 158/UBND-TNMT ngày 14-3-2016, Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xác định ông Lê Xuân B được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 134600 với diện tích 1.200m² tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 24. Năm 1993, ông B chuyển nhượng cho ông Phan Thái H và bà Khổng Thị H một thửa đất diện tích 400m², đối với phần diện tích thực tế còn lại là 676,4m² ông Lê Xuân B đủ điều kiện để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Tại Công văn số 362/UBND-TNMT ngày 27-5-2016, Ủy ban nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xác định kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Xuân B đến nay, Nhà nước không thu hồi phần diện tích đất nào của ông B; ngoài việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông B không chuyển nhượng đất cho người nào khác và phần diện tích đất còn lại (phần diện tích tranh chấp theo kết quả xem xét thực tế, thẩm định tại chỗ ngày 25-9-

2015) là phần diện tích cùng thửa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, không phải là thửa đất nào khác.

- Tại Sổ theo dõi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã P thể hiện có tên ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ là 01392 ngày 10-8-1991, số sổ là A 134600. Đồng thời, tại Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 60/CCTT-VPĐKĐĐ ngày 29-10-2015, Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 232/CCTT-VPĐKĐĐ ngày 28-10-2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh thị xã A xác định ông B được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thị xã A) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 134600, số vào sổ 01392 ngày 10-8-1991, diện tích 1.200m² gồm 400m² đất ở và 800m² đất trồng cây lâu năm. Ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình tập trung năm 1991, hiện tại không còn hồ sơ lưu mà chỉ có danh sách các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo chương trình cấp tập trung năm 1991 tại địa bàn xã P, huyện A.

- Tại Công văn số 976/UBND-VP ngày 6-12-2016, Ủy ban nhân dân thị xã A xác định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 134600 thuộc trường hợp cấp theo chương trình tập trung năm 1991; qua nhiều lần chia tách địa giới hành chính của xã P và huyện A, công tác bàn giao hồ sơ qua các thời kỳ chia tách địa giới hành chính không có sự kế thừa liên tục nên hiện tại địa phương không có hồ sơ lưu chỉ còn danh sách các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận.

- Tại Đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B ngày 28-1-2005 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A xác nhận, ông B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 134600, số vào sổ 01392.

- Ngoài các căn cứ nêu trên, việc ông B là chủ sử dụng hợp pháp của 676,4 m² đất tại tổ 13, phường A là tình tiết, sự kiện đã được xác định tại Quyết định giám đốc thẩm số 52/2018/DS-GĐT ngày 11-6-2018 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những nhận định và phân tích trên có căn cứ để khẳng định thửa đất tranh chấp có diện tích 676,4 m² tại tổ 13, phường A, thị xã A là của ông Lê Xuân B.

[2.2]. Bản án sơ thẩm xác định, thửa đất tranh chấp có diện tích 676,4 m² tại tổ 13, phường A, thị xã A là của ông Lê Xuân B nên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 27-6-2017 cho người sử dụng đất là ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T là có căn cứ, đúng với quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Do Bị đơn đã sử dụng đất ổn định trong một thời gian dài, có công sức giữ gìn, tu bổ, tôn tạo, làm tăng giá trị của đất, nên để đảm bảo quyền lợi cho Bị đơn khi phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho Nguyên đơn, Bản án sơ thẩm đã buộc Nguyên đơn phải thanh toán cho Bị đơn 30% giá trị quyền sử dụng 676,4 m² đất với số tiền 155.380.303 đồng (Chứng thư thẩm định giá số 213.0919/CT-X-GL

ngày 16-9-2019 do Công ty TNHH thẩm định giá X thì 676,4 m² đất đang tranh chấp có giá trị là 517.934.343 đồng) là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi cho Bị đơn. Bản án sơ thẩm cũng buộc Nguyên đơn phải trả cho Bị đơn giá trị những tài sản trên đất do Bị đơn tạo lập trong thời gian sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá số 213.0919/CT-X-GL ngày 16-9-2019 do Công ty TNHH thẩm định giá X phát hành thể hiện tổng giá trị của các tài sản trên đất là 129.049.875 đồng.

[4]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân B. Buộc ông Lê Minh H, bà Phạm Thị T phải trả cho Lê Xuân B 676,4 m² đất tại tổ 13, phường A, thị xã A là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T kháng cáo nhưng không có tình tiết nào mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh H, bà Phạm Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[5]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án thì: Lê Minh H và bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Các quyết định về: Án phí sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh H và bà Phạm Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Áp dụng: Áp dụng Điều 256, khoản 3 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 159, 163, 164, 166; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân B.

- Buộc ông Lê Minh H, bà Phạm Thị T phải trả cho Lê Xuân B 676,4m² đất tại tổ 13, phường A, thị xã A có tứ cận: Phía đông giáp đất ông Hoàng Ngọc Thanh, kích thước 15,5m + 41,8m; phía tây giáp đất ông Phạm Văn Quý, kích thước 54,6m; phía nam giáp đất ông Huỳnh Văn Giác có kích thước 11,4m; phía bắc giáp hẻm bê tông kích thước 12,6m tính từ hàng rào ra tim đường và có kích thước 12,38m tính từ chỉ giới cách tim đường 4m.

(hình thể, kích thước thửa đất như “Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” tại B bản xem xét, thẩm định tại chỗ

do Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai lập ngày 30-8-2019 kèm theo Bản án sơ thẩm)

Ông Lê Xuân B được quyền liên hệ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất nêu trên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 093987 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 27-6-2017 cho người sử dụng đất là ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T.

- Buộc ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T phải giao cho ông Lê Xuân B các tài sản trên đất gồm:

Nhà mái ngói, tường xây gạch không tô trát, diện tích 45m² (xây dựng năm 1995);

Chuồng heo không có mái lợp, chỉ còn nền móng và một phần tường đã đổ, diện tích nền 10.7m²;

Chuồng gà mái lợp tôn, trụ gỗ, nền đất, diện tích 20.8m².

Bể nuôi cá kích thước 3.35m x 2.25m x 1.1m (xây dựng năm 2017);

Hàng rào kín xây không tô trát (xây năm 2017) gồm 5 đoạn: Đoạn 1 có kích thước 17,45m x 4.33m (trong đó phần tường rào nằm trong chỉ giới có kích thước 1,55m x 4.33m); đoạn 2 có kích thước 38.17m x 3.58m; đoạn 3 có kích thước 11.4m x 2.88m; đoạn 4 có kích thước 14.6m x 2.88m; đoạn 5 có kích thước 15.4m x 3.28m.

Hàng rào thoáng kích thước 15.5m x 0.7m, phía trên có rào 1.1 m bằng lưới B40, có trụ bằng bê tông cốt thép kích thước 10m x 15m;

1 giếng nước có đường kính 1.1m, sâu 11 m;

2 bụi sả;

3 bụi môn;

2 cây bơ 3 năm tuổi;

1 cây mít 4 năm tuổi;

12 cây mít 3 năm tuổi;

1 cây nhãn 4 năm tuổi;

1 cây vải 2 năm tuổi;

4 cây đinh lăng 2 năm tuổi;

1 cây khế 5 năm tuổi;

3 cây Sanh cao 2m/cây;

1 cây măng cầu ta 2 năm tuổi;

2 bụi mía vườn cao 3m/bụi;

2 cây dừa cao 3m/cây;

1 cây chanh 3 năm tuổi;

1 cây mai 2 năm tuổi;

Rau húng quế diện tích 75.15 m² (phía sau nhà);

Rau lang diện tích 227.77 m²

Giao cho ông Lê Xuân B được quyền sở hữu toàn bộ tài sản nêu trên.

- Buộc ông Lê Xuân B phải thanh toán cho ông Lê Minh H và bà Phạm Thị T 284.430.178 đồng chi phí đầu tư và công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị của đất.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc ông Lê Minh H và bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do chị Nguyễn Thị Tường Vy nộp thay ông H, bà T tại biên lai số 0007975 ngày 02/01/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

4. Các quyết định về: Án phí sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 20/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

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

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, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến