

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**
Bản án số: 189/2022/DS-PT

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

Ngày 20-9-2022
V/v “*tranh chấp quyền sử
dụng đất; yêu cầu chia thừa
kế*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Trâm Anh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Tám

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Kim L**, sinh năm 1964. Có mặt.

Địa chỉ: tổ 3, ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

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

1. Luật sư **Bùi Hồng Đ** – Văn phòng Luật sư Bùi Đ và cộng sự - Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Bị đơn: Ông **Huỳnh Tấn P**, sinh năm 1965. Vắng.

Địa chỉ: tổ 3, ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền: **Công ty Luật TNHH MTV V**

Địa chỉ: số 10 đường 17, Khu phố 6, P. H, thành phố T, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trương Hồng T**, sinh năm 1983 –
Chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

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

1. NLQ1, sinh năm 1941 (chết vào ngày 18/3/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ1:

+ Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1964 (là nguyên đơn)

+ Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1965 (là bị đơn)

+ Ông Lê Phước V, sinh năm 1974 (NLQ2)

+ Bà Lê Thị T, sinh năm 1978 (NLQ3)

2. NLQ4, sinh năm 1964. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố 4, phường D, thành phố P, Kiên Giang

3. NLQ5, sinh năm 1965. Có đơn xin vắng mặt.

4. NLQ2, sinh năm 1974. Có đơn xin vắng mặt.

5. NLQ3, sinh năm 1978. Có đơn xin vắng mặt.

6. NLQ6, sinh năm 1985. Có đơn xin vắng mặt.

7. NLQ7, sinh năm 1988. Có đơn xin vắng mặt.

8. NLQ8, sinh năm 1991. Có đơn xin vắng mặt.

9. NLQ9, sinh năm 1982. Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 3, ấp B, xã C, thành phố P, Kiên Giang

10. UBND thành phố P. Vắng mặt lần thứ 2.

Địa chỉ: khu phố 2 phường D, thành phố P, Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Huỳnh Kim L trình bày:

Diện tích đất 4.859,8m²; thuộc thửa số 10; tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301, cấp ngày 02/3/2009 do NLQ1 đứng tên có nguồn gốc do bà Huỳnh Kim L nhận chuyển nhượng của ông Lê Phi L và vợ là Lê Thị Ngọc M vào ngày 10/12/1988 (có giấy mua bán viết tay), với số tiền là 01 chỉ vàng 24K, được ông Trần Văn M là địa chính ấp Khu Tượng ký làm chứng. Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng bà sử dụng đất này làm nhà ở và canh tác liên tục từ đó đến nay, bà cũng cất nhà ở cho mẹ bà là NLQ1 trên phần đất này. Trong quá trình kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có nhờ mẹ bà đứng tên dùm, năm 1993 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (giấy xanh) mang tên NLQ1, năm 2009 đổi lại giấy đỏ mang tên NLQ1.

Ông Huỳnh Tấn P là em bà, trước năm 1988 ông P về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, đến năm 2004 trở về huyện P sinh sống do không có nhà ở nên ông P có hỏi mượn bà đất để cất nhà ở, do nghĩ tình chị em nên bà cho ông P mượn diện tích đất 80m² (4x20) cất nhà ở.

Đầu tháng 3/2016, ông Huỳnh Tấn P chiếm đất của bà với diện tích 108m² (5,4x20) để cất nhà cho con. Cũng trong tháng 3/2016 ông P tiếp tục chiếm đất của bà với diện tích 150m² (6x25) để cất nhà. Nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Huỳnh Tấn P tháo dỡ công trình xây dựng trả lại cho bà: diện tích đất 80m² mà ông P đã mượn năm 2004; diện tích đất 150m² và diện tích đất 180m² mà ông P chiếm giữ năm 2016.

Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của ông Huỳnh Tấn P đối với diện tích đất 4.859,8m²; thuộc thửa số 10; tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301, cấp ngày 02/3/2009 đứng tên NLQ1 bởi vì phần đất này mẹ bà chỉ đứng tên dùm cho bà.

Bị đơn là ông Huỳnh Tấn P trình bày: năm 1988, bà Huỳnh Kim L là chị ông đứng ra đại diện gia đình làm giấy tay mua lại căn nhà và diện tích đất khoảng 500 m² của ông Lê Phi L. Năm 1993 được đo vẽ sơ đồ 14 và đến năm 2003 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình do chủ hộ là NLQ1 (mẹ của ông và bà L) đứng tên, diện tích 4.276m² trong đó có 400m² đất ở nông thôn. Ông về sinh sống cùng mẹ ông trên phần đất này và liên tục canh tác cải tạo mở rộng hơn 1.000m² nữa, vì lúc đó giáp ranh đất của ông chưa có ai có sổ chủ quyền. Đến năm 2009, Nhà nước làm đường D có chỉnh lý đổi cấp sổ mới, không biết lý do gì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ NLQ1 lại mang tên cá nhân mẹ ông là NLQ1. Vì sự việc trên, tháng 4/2016 nên bà L đem tờ giấy tay mua bán 29 năm trước ra mua chuộc nói mẹ ông trả đất lại cho bà L, mẹ ông tuổi già sức yếu không còn đủ minh mẫn nên nghe theo lời bà L và bị tác động của 02 em là con riêng của mẹ nên tuyên bố đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho bà L suốt 29 năm qua. Nay ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà L vì đây là thửa đất chung của gia đình, ông đã bỏ rất nhiều công sức tiền của, đầu tư đất như mướn người phát dọn trồng cây làm hàng rào bằng lưới B40, đầu tư giếng khoan công nghiệp, tưới tiêu sinh hoạt chung cả gia đình gồm 04 hộ cùng sử dụng, mẹ, bà L và 02 em đều có nhà riêng trên cùng thửa đất và ông cũng đóng thuế đất nhiều năm liền cho nhà nước và các khoản khác như tiền điện nước sinh hoạt gia đình, an ninh quốc phòng v.v...

Ông P làm đơn phản tố yêu cầu không công nhận lời khai của NLQ1 đã đứng tên dùm bà L suốt 29 năm là không đúng sự thật và không chấp nhận yêu

cầu buộc phải dỡ nhà trả lại đất cho bà L. Đồng thời yêu cầu Toà án huỷ bỏ giấy chứng nhận QSDĐ số AL 751301; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.859,8m², do UBND huyện P cấp cho NLQ1 và xét cấp lại giấy chứng nhận như đã cấp lần đầu ngày 19/10/2003 hộ NLQ1, để gia đình không có sự tranh chấp mất đoàn kết nội bộ gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án, NLQ1 chết. Ông P có đơn khởi kiện về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với diện tích 4.859,8m² đất cho các hàng thừa kế gồm: bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Tấn P, NLQ2, NLQ3. Ông yêu cầu được nhận diện tích đất 1.214,95m²; tương ứng với giá trị tạm tính là 219.541.500 đồng. Ông P rút yêu cầu khởi kiện huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301 mà UBND huyện Phú Quốc cấp cho NLQ1.

Tại bản tự khai ngày 24/6/2016 NLQ1 trình bày:

Diện tích đất 4.859,8m²; thuộc thửa số 10; tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301, cấp ngày 02/3/2009 do bà đứng tên có nguồn gốc Huỳnh Kim L nhận chuyển nhượng của ông Lê Phi L và vợ là Lê Thị Ngọc M vào ngày 10/12/1988 (có giấy viết tay). Năm 1993 nhà nước đo đạc trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà đang đứng chủ hộ nên bà L nhờ bà đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy bà mới có tên trên giấy chứng nhận QSDĐ (giấy xanh), đến năm 2009 đổi giấy đỏ vẫn do bà đứng tên.

Nay Huỳnh Kim L khởi kiện yêu cầu Huỳnh Tấn P phải tháo dỡ nhà để trả lại diện tích đất ông P đã mượn và diện tích đất ông P chiếm dụng, bà hoàn toàn đồng ý. Đề nghị Toà án xử buộc ông P phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà L. Bà không tranh chấp với bà L. Khi Toà án giải quyết xong vụ kiện bà sẽ làm thủ tục chuyển tên cho bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NLQ6 và NLQ8 trình bày: NLQ6 và NLQ8 là con của bà L, khi bà L chuyển nhượng đất và khi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này các bà còn nhỏ nên không biết rõ, nhưng khi lớn lên bà ngoại là NLQ1 cho biết việc bà ngoại chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho bà L, còn diện tích đất 4.859,8m² là do bà L mua lại của ông L và bà M bằng tiền riêng của bà L. Các bà đồng ý với văn bản trả lại đất của NLQ1 vào ngày 02/11/2016. Việc ông Huỳnh Tấn P cho rằng đất này cấp cho hộ NLQ1 và chiếm dụng đất để cất nhà là không đúng.

NLQ2 và NLQ3 trình bày: NLQ2 và NLQ3 là con của NLQ1. Diện tích đất 4.859,8m²; thuộc thửa số 10; tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301, cấp ngày 02/3/2009 có nguồn

gốc do bà Huỳnh Kim L nhận chuyển nhượng của ông Lê Phi L và vợ là Lê Thị Ngọc M bằng tiền riêng của bà L vào ngày 10/12/1988 (có giấy viết tay). Năm 1993 nhà nước đo cấp giấy đại trà, mẹ ông bà là NLQ1 lúc này là chủ hộ nên bà L nhờ mẹ đứng tên kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (giấy xanh) mang tên NLQ1, năm 2009 đổi sang giấy đỏ, NLQ1 vẫn đứng tên. Ông bà hoàn toàn đồng ý với văn bản trả lại đất của NLQ1 vào ngày 02/11/2016. Việc ông Huỳnh Tấn P cho rằng đất này cấp cho hộ NLQ1 và chiếm dụng đất để cất nhà là không đúng.

Tại bản tường trình ngày 09/8/2017, NLQ4 trình bày: Năm 1984 ông có kết hôn với bà Huỳnh Kim L, có 01 con gái là NLQ6. Đến năm 1987 ông với vợ thôi nhau, ông đã xé giấy kết hôn tại nhà, kể từ năm 1987 giữa ông với bà L không sống chung với nhau nữa, không có liên quan gì hết.

Tại các văn bản số 103/UBND-NCPC ngày 13/3/2017, văn bản số 262/UBND-NCPC ngày 28/6/2017 và văn bản số 807/UBND-NCPC ngày 09/9/2021 của UBND huyện P (nay là UBND thành phố P) có ý kiến như sau:

Ngày 09/10/2003, NLQ1 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946, diện tích 4.276m² tại ấp B, xã C. Ngày 18/7/2007, NLQ1 làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 4.859,8m², thửa số 10, tờ bản đồ số 21, tại ấp B, xã C theo bản đồ địa chính. Tăng 583,8m² đã thông qua Hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai xã C ngày 12/5/2008, xác định diện tích tăng có cùng nguồn gốc với diện tích đã được cấp giấy vào ngày 09/10/2003. Ngày 02/3/2009, UBND huyện P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301, diện tích 4.859,8m², thửa số 10, tờ bản đồ số 21 cho NLQ1. Từ những chứng cứ trên UBND huyện P khẳng định việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ1 là đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Theo Hội đồng Tư vấn giao đất và Đăng ký đất đai xã C xét duyệt ngày 12/5/2008, thể hiện thửa số 10, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.859,8m² do NLQ1 khai phá trước năm 1993.

Ngày 07/10/1993, NLQ1 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00239, thửa số 09, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276m² tại ấp B, xã C. Ngày 09/10/2003, UBND huyện P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946 thửa số 09, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276m² tại ấp B, xã C cấp cho hộ NLQ1 là sai (đúng phải ghi NLQ1). Do đó ngày 02/3/2009 UBND huyện P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301 diện tích 4.859,8m²

(tăng 583,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946), thửa số 10, tờ bản đồ số 21, đã chỉnh lại ghi cấp cho NLQ1.

Ngày 01/12/2009, UBND huyện P ban hành Quyết định số 3660/QĐ-UBND thu hồi diện tích 511,8m², loại đất trồng cây lâu năm, đối với NLQ1 do nằm trong khu vực quy hoạch thực hiện dự án đường trục Nam – Bắc đảo. Ngày 10/12/2009, Phòng tài nguyên và Môi trường đã tổ chức triển khai Quyết định số 3660/QĐ-UBND cho NLQ1. Ngày 29/12/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chỉnh lý biến động lên trang số 04 (bốn) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946 về thu hồi diện tích 511,8m² đất nêu trên.

Năm 2012 NLQ1 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301 nên nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946 cho UBND huyện P. Ngày 18/9/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946 do cấp đổi theo bản đồ địa chính. Do sơ suất nên không chỉnh lý việc thu hồi diện tích đất 511,8m² lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301 trước khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17/02/2022 Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Kim L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Tấn P. Buộc ông Huỳnh Tấn P giao trả lại diện tích đất 572,4m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21, tại ấp B, xã C, thành phố P cho bà Huỳnh Kim L sử dụng. Ông Huỳnh Tấn P, NLQ5, NLQ7 và NLQ9 phải giao lại cho bà L căn nhà thứ nhất diện tích 161,97m² xây dựng tháng 01/2016 và căn nhà thứ hai diện tích 138,65m² xây dựng năm 2004, 01 giếng khoan công nghiệp.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Kim L về việc hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn P và NLQ9 trị giá 02 căn nhà, 01 cái giếng khoan với tổng số tiền là 723.867.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phân tố của ông Huỳnh Tấn P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AL 751301; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.859,8m², do UBND huyện P cấp ngày 02/3/2009 cho NLQ1.

4. Bác yêu cầu của ông Huỳnh Tấn P về việc yêu cầu bà Huỳnh Kim L phân chia di sản thừa kế đối với các diện tích đất thuộc thửa số 10; tờ bản đồ số 21; tại ấp B, xã C, thành phố P.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/02/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Tấn P là Công ty Luật TNHH MTV V do ông Trương Hồng T đại diện theo pháp luật đã kháng cáo với nội dung sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần đất có diện tích 4.859,8 m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận QSD đất số M 980946 do UBND thành phố P cấp ngày 02/3/2009 là tài sản riêng của NLQ1; chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất nêu trên cho 4 người gồm Huỳnh Tấn P, Huỳnh Kim L, NLQ2 và NLQ3 (tương đương mỗi người được chia là 1.214,95 m²).

Ngày 15/3/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc với nội dung: Đề nghị hủy án sơ thẩm nói trên của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm, công nhận phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà L vì nguồn gốc đất là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Lê Phi L và bà Lê Thị Ngọc M vào năm 1988, NLQ1 là người chỉ đứng tên quyền sử dụng đất cho bà L, NLQ1 đã có văn bản xác nhận đứng tên dùm và trả lại đất cho bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung không thể khắc phục tại cấp phúc 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8; NLQ9 có đơn xin xét xử vắng mặt, Ủy ban nhân dân thành phố P vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:

Bà L xuất trình giấy mua bán tay ngày 10/12 (AL) năm 1988 có nội dung: *“hôm nay ngày 10 tháng 12 al 1988 di dương ba đôn đôn có bán lại cho cháu Lisl cái quán nước tại gốc cây đôn đôn trên mảnh đất ngã 3 Trung đoàn số tiền là 01 chỉ vàng 24k...”*. Bà L cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông Lê Phi L và bà Lê Thị Ngọc M bằng giấy tay có nội dung như trên. Quá trình giải quyết vụ án thì NLQ1, các con riêng của NLQ1 là NLQ2 và NLQ3 cũng xác nhận có việc bà L nhận chuyển nhượng giấy tay của ông L, bà M. Tại bản tường trình ngày 19/7/2016 và đơn phản tố ngày 05/01/2017 ông Huỳnh Tấn P cũng thừa nhận có việc bà L là người đại diện gia đình đã làm giấy tay mua bán đất với ông L và bà M. Tuy nhiên, nội dung tờ mua bán trên không rõ ràng, không có thông tin thửa đất bà L nhận chuyển nhượng là thửa đất nào, diện tích đất nhận chuyển nhượng là bao nhiêu, tứ cận và địa chỉ thửa đất ở đâu. Mặt khác, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1 cũng như hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, NLQ1 đều xác định nguồn gốc đất do bà khai phá trước năm 1993. Hồ sơ địa chính cũng xác nhận thông tin nguồn gốc đất do khai khẩn, không có thông tin hay văn bản tài liệu nào xác định nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L và bà M, sau đó chuyển nhượng cho bà L. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn về nguồn gốc đất giữa hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cung cấp và giấy mua bán tay bà L cung cấp mà đã xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp 5.080,3 m² là do bà L nhận chuyển nhượng của ông L, bà M là chưa chính xác.

Về quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp đều do NLQ1 đứng ra làm thủ tục. Ngày 07/10/1993, NLQ1 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I00239, thửa số 09, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276m² tại ấp B, xã C. Ngày 09/10/2003, UBND huyện P cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946 thửa số 09, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.276m² tại ấp B, xã C cấp cho hộ NLQ1 là sai (đúng phải ghi NLQ1). Do đó ngày 02/3/2009 UBND huyện P cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 751301, diện tích 4.859,8m² (tăng 583,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980946), thửa số 10, tờ bản đồ số 21, đã chỉnh lại ghi cấp cho NLQ1. Như vậy, suốt cả quá trình cấp giấy và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993 cho đến năm 2016, giữa NLQ1 và bà L không có bất cứ trình báo nào với cơ quan chứng năng để xác minh, thẩm tra lại nguồn gốc đất cũng như không có văn bản xác lập với nhau về việc NLQ1

đứng tên dùm cho bà L phần diện tích đất tranh chấp, chỉ đến khi có phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với ông P thì ngày 02/11/2016 NLQ1 mới lập văn bản trả lại đất cho bà L với lý do đứng tên dùm quyền sử dụng đất cho bà L. Trong khi đó, trên phần đất tranh chấp này, ông Huỳnh Tấn P đã cất nhà diện tích 4,25m x 13x8m và ở từ năm 2004 đến nay, NLQ1 và bà L đều biết nhưng không ai phản đối hoặc tranh chấp. Bà L cho rằng phần đất này bà L cho ông P mượn để cất nhà nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án NLQ1, bà L có lời khai trước đây gia đình có giao cho ông P đi làm giấy tờ một diện tích đất mà cha bà L và ông P khai phá để lại nhưng vào năm 2015, ông P đã âm thầm tự ý bán phần đất này mà không cho gia đình hay biết. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác nhận có sự việc như trên nên NLQ1 (mẹ ông P, bà L) đã có ý định khởi kiện ông P nhưng bà L đã ngăn cản. Lẽ ra cấp sơ thẩm cần làm rõ giữa NLQ1 với ông P có nảy sinh mâu thuẫn hay không để từ đó đánh giá tính khách quan của văn bản trả lại đất của NLQ1 cho bà L ngày 02/11/2016 cũng như lời khai của NLQ1 tại cấp sơ thẩm.

Trong trường hợp không chứng minh được nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, bà M, sau đó chuyển nhượng cho bà L, không chứng minh được diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu thì cần phải xác định nguồn gốc đất do NLQ1 khai khẩn trước năm 1993 theo hồ sơ địa chính cung cấp, từ đó xác định đây là di sản thừa kế và phân chia theo quy định pháp luật trong trường hợp NLQ1 chết không để lại di chúc. Nếu chứng minh được việc bà L mua quán nước của ông L, bà M trên diện tích đất tranh chấp hiện nay thì khi chia thừa kế phải xem xét đến công sức đóng góp của bà L.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc còn nhiều sai sót, vi phạm về việc áp dụng pháp luật cụ thể:

Theo đơn khởi kiện bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Tấn P tháo dỡ các công trình xây dựng và diện tích đất chiếm giữ trả lại cho bà gồm: diện tích đất 80m² mà ông P đã mượn năm 2004; diện tích đất 150m² và diện tích đất 180m² ông P chiếm giữ năm 2016, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên xử buộc ông P giao trả cho bà L sử dụng diện tích đất 572,4m² thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 21, tại ấp B, xã C, thành phố P là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm chưa giải quyết cụ thể nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng của đương sự, phần Quyết định của Bản án không tuyên cụ thể về các chi phí tố tụng là có thiếu sót.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 30/8/2016 ghi nhận diện tích đất tranh chấp là 572,4m², tại thời điểm thẩm định có công trình

và có cây trồng trên đất, nhưng bản án tuyên buộc ông Huỳnh Tấn P giao trả lại cho bà Huỳnh Kim L diện tích đất 572,4 m² và ghi nhận bà L hoàn trả cho ông P, NLQ5 trị giá 02 căn nhà và 01 cái giếng khoan, nhưng không giải quyết về cây trồng, bồn nước (03 khối) và chuồng nuôi chó (khoảng 30m²) có trên đất là chưa giải quyết chưa triệt để và bản án sẽ không thi hành được khi phát sinh hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Huỳnh Tấn P, NLQ5, NLQ7, NLQ9 phải giao lại các công trình xây dựng là 02 căn nhà cho bà L sử dụng, nhưng lại không tuyên cho họ thời hạn lưu cư là thiếu sót. Bản án tuyên buộc ông Huỳnh Tấn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không đúng quy định của pháp luật tại khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. NLQ1 chết ngày 18/3/2017 nhưng bản án sơ thẩm không xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của NLQ1 là có thiếu sót.

Ngày 17/10/2019, ông Huỳnh Tấn P có đơn yêu cầu phân chia di sản thừa kế nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm không làm đơn yêu cầu định giá toàn bộ di sản thừa kế, quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng không thỏa thuận về giá nên không có cơ sở để tính giá trị tài sản trong trường hợp có căn cứ chứng minh đây là di sản của NLQ1 để lại và phải phân chia di sản thừa kế. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đề nghị định giá toàn bộ phần đất 4.859,8 m², đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông P không phải chịu, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004478 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Tấn P không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004478 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Phú Quốc;
- Chi cục THADS huyện Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Trâm Anh