

Bản án số: 311/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 5 - 2023

V/v: “Đòi di sản quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/5/2023 và 29/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc “Đòi di sản quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 702/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Ông Ngô Xuân L, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 26, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

2/Bà Ngô Thị Kim N, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Australia

3/Bà Lữ Thị B, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 29, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

4/Ông Ngô Xuân X, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 29, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

5/Bà Ngô Thị T2 H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

6/Bà Ngô Thị Kim L1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 01, ấp V, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang.

7/Bà Ngô Thị T2 M, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H xã Đ, huyện A, tỉnh An Giang

8/Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 29 khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

9/Bà Ngô Thị T2, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

10/Bà Ngô Thị T3, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B194/1 khu phố x3, phường Đ, Quận x12, Thành phố Hồ Chí Minh

11/Bà Ngô Thị Thu H3, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, khóm H, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang

12/Ông Ngô Thanh T4, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 26 khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N, bà B, ông X, bà H, bà L1, bà M, ông P, bà T2, bà T3, ông T4: Bà Ngô Thị Thu H3, sinh năm 1965 (có mặt).

- *Bị đơn:* Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị T5, ông Phạm Quốc C:

1/Bà Phạm Thị Bích T4, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang

2/Bà Phạm Thị Huyền T5, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 643 tổ 5, đường V, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang

3/Ông Phạm Quốc H7, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang

4/Ông Huỳnh Văn L3, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4, bà T5, ông H7, ông L3: Bà Trần Thị Liên H8, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm C, phường C1, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Thị N1 – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 23/5/2023, vắng mặt ngày 29/5/2023)

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

1/Uỷ ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang (xin vắng mặt)

2/Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 612/14 tổ 20, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang

3/Em Phạm Thị Kiều N9, sinh năm 1998 (vắng mặt)

4/Em Phạm Thành P1, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 130 đường M, tổ 15, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

Em Phạm Thị Kiều N9 và em Phạm Thành P1 là người thừa kế của ông Phạm Quốc H4 (đã chết tháng 10/2009).

- *Người kháng cáo:*

Nguyên đơn gồm các ông, bà Ngô Xuân L, Ngô Thị Kim N, Lữ Thị B, Ngô Xuân X, Ngô Thị T2 H, Ngô Thị Kim L1, Ngô Thị T2 M, Ngô Thanh P, Ngô Thị T2, Ngô Thị T3, Ngô Thị Thu H3, Ngô Thanh T4;

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Huỳnh Thị T5, ông Phạm Quốc C gồm các ông, bà: Phạm Thị Bích T4, Phạm Thị Huyền T5, Phạm Quốc H7, Huỳnh Văn L3;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Văn Đ, Phạm Thị Kiều N9, Phạm Thành P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Thu H3, đồng thời là người đại diện ủy quyền của các đồng nguyên đơn ông L, bà N, bà B, ông X, bà H, bà L1, bà M, ông P, bà T2, bà T3, ông T4 trình bày:

Từ trước năm 1975, cụ Ngô Văn T9 trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 1H.62.50 (16.250m²) thuộc bằng khoảng 150, lô 132 của cha là cụ Ngô Văn K7 để lại. Năm 1976, cụ Ngô Văn T9 (chết), cụ T9 có hai vợ là cụ Trần Thị L10 (chết năm 1940) và Lê Thị Đ3 (chết 1989); các đồng thừa kế tạm giao cho ông Ngô Xuân L (con của các cụ T9, Đ3) tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Năm 1983, ông Phạm Quốc C (chồng bà Huỳnh Thị T5) có hỏi và được ông Ngô Xuân L đồng ý cho ở nhờ trên đất để làm cơ sở sản xuất chế biến tàu hủ (đậu hủ) diện tích 36m² (ngang 4m, dài 9m). Hai bên thỏa thuận miệng, không làm văn bản. Sau nhiều lần mở rộng cơ sở, đến năm 2005 bà T5 đã lấn chiếm tổng diện tích là 232m². Từ sau năm 2005, bà T5 tiếp tục lấn chiếm diện tích đất đến tiếp giáp quốc lộ 91 (phần đất trống trước nhà bà T5) thêm 47.2m² (chiếm luôn lối đi của các hộ ở nhờ phía sau). Tổng diện tích bà T5 xin ở nhờ và lấn chiếm là 315,2m² (36+232+47,2). Mỗi lần bà T5 lấn chiếm ông L đều có ngăn cản, liên tục nhiều lần tranh chấp nhưng UBND phường kéo dài chỉ giải quyết bằng miệng, ông L không nhận được bất kỳ văn bản giải quyết nào và ông cũng không hiểu biết quy định pháp luật về khởi kiện. Năm 2009, bà T5 đến nhờ ông L xác nhận để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông L đã

yêu cầu bà T5 thỏa thuận hoàn giá trị đất để được hợp thức hóa quyền sử dụng đất nhưng gia đình bà T5 không đồng ý mà còn tiếp tục lấn chiếm đất ra đến hướng Quốc lộ 91, dựng mái che lấn chiếm cả lối đi tạm của các hộ ở nhờ phía sau trên đất của ông L. Đến năm 2013, bà T5 còn cho ông Nguyễn Văn Đ thuê đất xây dựng nhà trọ Bình Nguyên 2, diện tích 315,2m². Hiện nay, gồm những người sử dụng phần đất này gồm bà Huỳnh Thị T5, ông Phạm Quốc C (chồng bà T5) và ông Nguyễn Văn Đ (người thuê đất). Ngày 05/12/2016 vụ việc tranh chấp này đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường N nhưng không thành. Nay yêu cầu Tòa án buộc các ông bà Huỳnh Thị T5, Phạm Quốc C, Nguyễn Văn Đ trả lại cho các đồng thừa kế của cụ Ngô Văn T9 diện tích đất 315,2m² (trong đó 36m² đất ở nhờ và 279,2m² đất lấn chiếm) tọa lạc tại tổ 01, Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.

Quá trình đo đạc diện tích thực tế bà T5 sử dụng là 368,4m² (trong đó đất thuộc vị trí 1 là: 156,2m² và đất thuộc vị trí 2 là: 212,2m²) và 47,68m² là lối đi. Nay các đồng thừa kế nguyên đơn bổ sung yêu cầu bị đơn và các thừa kế của ông C, bà T5 trả lại diện tích đất 368,4m² (trong đó diện tích khởi kiện ban đầu là 315,2m² và diện tích bổ sung là 53,2m²). Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện các đồng thừa kế nguyên đơn thống nhất, yêu cầu các đồng thừa kế của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà trả lại diện tích lấn chiếm, sau khi trừ diện tích trong biên thu hồi hành lang thuộc diện nhà nước quản lý là 25,6m², cụ thể là trả lại diện tích 342,8m² (trong đó diện tích vị trí 1 là: 130,6m², vị trí 2: 212,2m²).

Đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu xin nhận giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, đồng thời chia theo tỷ lệ 6/4, các đồng nguyên đơn nhận giá trị đất 6 phần, các kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn nhận giá trị 4 phần và thống nhất giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ ngày 20/6/2022, giá quyền sử dụng đất ở vị trí 1 là: 41.216.925 đồng/m² và ở vị trí 2 là: 24.730.155 đồng/m².

Bị đơn bà Huỳnh Thị T5 và cũng là người đại diện ủy quyền của các kế thừa của ông Phạm Quốc C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bị đơn là chủ sở hữu đối với diện tích đất 315,2m², tọa lạc tại tổ 01, Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang. Gia đình bị đơn quản lý, cất nhà ổn định từ năm 1985 cho đến nay, không ai tranh chấp. Yêu cầu Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi về tài sản của bị đơn không bị thiệt hại. Về nguồn gốc đất đang tranh chấp, ông L đã giao toàn bộ diện tích đất này cho Ủy ban nhân dân thành phố C quản lý, nên gia đình bị đơn không quản lý sử dụng đất của nguyên đơn.

Nguồn gốc đất là của ông L cho ở nhờ, sau đó ông L giao đất lại cho Ủy ban quản lý. Sau khi xem xét bị đơn đã xây nhà ở ổn định trên đất nên Ủy ban nhân dân C đã không yêu cầu bị đơn di dời, xem như được chấp nhận nên gia đình bị đơn đã tiếp tục mở rộng diện tích cất nhà, lấn chiếm dần đến như diện tích hiện tại. Hiện tại, bị đơn vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Đ thuê hết phần đất của bị đơn sử dụng xây nhà trọ trên diện tích 315,2m². Đã thuê được 01 kỳ 05 năm (đã hết hợp đồng vào tháng 11/2017) và đã làm lại hợp đồng mới cũng 05 năm (đến năm 11/2022 sẽ hết hợp đồng) với giá thuê 80.000.000 đồng/năm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (con ông H4) em Phạm Thị Kiều N9, em Phạm Thành P1 cùng trình bày: Do đang bận việc học nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, cam kết sẽ chấp hành quyết định của Tòa án và không khiếu nại về sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông thuê đất diện tích 315,2m² của bà T5, sử dụng làm nhà trọ. Đã thuê được 01 kỳ 05 năm (đã hết hợp đồng vào tháng 11/2017) và đã ký hợp đồng lại, thời hạn cũng 05 năm (đến năm 11/2022 sẽ hết hợp đồng), giá thuê 80.000.000 đồng/năm. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn ông không ý kiến, cũng không tranh chấp gì. Đối với hợp đồng thuê đất làm nhà trọ giữa ông với bà T5, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác. Do bận việc gia đình, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân thành phố C có văn bản trình bày: Đất có nguồn gốc của cụ Ngô Văn K7, đứng tên sổ địa bộ vào năm 1990. Năm 1991, bà T5 đến ở và cất nhà trên đất. Đến năm 1992, Ủy ban nhân dân xã V thực hiện san lấp mặt bằng nên xảy ra tranh chấp với cụ Ngô Xuân L, giữa Ủy ban nhân dân V với ông L có lập biên bản giải quyết tranh chấp, với nội dung “ông L giao đất cho Ủy ban nhân dân V và sẽ nhận lại 02 nền nhà không phải trả tiền, kích thước mỗi nền 4m x 14m; ông L không khiếu nại về sau”. Cuối năm 2004, sau khi thực hiện dự án mở rộng đường hậu Miếu Bà, bà T5 tiếp tục lấn chiếm thêm diện tích đất trong biên giới phóng mặt bằng của dự án, việc này đã được Ủy ban nhân dân phường N lập biên bản vi phạm và ra quyết định xử phạt hành chính về việc lấn chiếm đất, sau đó do quyết định sai thẩm quyền nên đã thu hồi. Như vậy, diện tích đất của bà T5 hiện tại là do một phần tự cất nhà ở vào năm 1991 và một phần do lấn chiếm vào năm 2004.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị T10 trình bày: Khoảng năm 1990, bà T5 đến ở nhờ trên phần đất của ông L nhưng diện tích rất nhỏ, sau đó bà T5 lấn chiếm dần đến sát vách nhà của bà và diện tích nhà của bà T5 đã lớn như hiện tại. Bà xác định, bà T5 đã ở nhờ trên đất của ông L, chính bà cũng là hộ được ông L cho ở nhờ trên đất. Bà cam đoan, lời khai hoàn toàn sự thật, nếu sai bà sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2022/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn đối với bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Buộc các thừa kế của ông Phạm Quốc C, bà Huỳnh Thị T5 gồm: Bà Phạm Thị Bích T4, bà Phạm Thị Huyền T5, ông Phạm Quốc H7, ông Huỳnh Văn L3 và các thừa kế của ông Hùng: Bà Phạm Thị Kiều N9, ông Phạm Thành

P1 có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho các đồng nguyên đơn: Ông Ngô Xuân L, bà Ngô Thị Kim N, bà Lữ Thị B, ông Ngô Xuân X, bà Ngô Thị T2 H, bà Ngô Thị Kim L1, bà Ngô Thị T2 M, ông Ngô Thanh P, bà Ngô Thị T2, bà Ngô Thị T3, bà Ngô Thị Thu H3, ông Ngô Thanh T4 6.378.401.000 đồng.

Công nhận cho các thừa kế của ông Phạm Quốc C, bà Huỳnh Thị T5 gồm: Bà Phạm Thị Bích T4, bà Phạm Thị Huyền T5, ông Phạm Quốc H7, ông Huỳnh Văn L3 và ông Phạm Quốc H4 (chết, các thừa kế của ông Hùng: Bà Phạm Thị Kiều N9, ông Phạm Thành P1) được trọn quyền quản lý, sử dụng tổng diện tích đất 342,8m² tọa lạc tại phường N, tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 30, 18, 19, 20, 21, 23, 31, 32, 27, 28, 33, 29 và các điểm 9, 13, B, A, trên đất có căn nhà của bà T5, ông C; các thừa kế của ông Phạm Quốc C, bà Huỳnh Thị T5 gồm: Bà Phạm Thị Bích T4, bà Phạm Thị Huyền T5, ông Phạm Quốc H7, ông Huỳnh Văn L3 và các thừa kế của ông Phạm Quốc H4: Bà Phạm Thị Kiều N9, ông Phạm Thành P1 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 25/10/2022 nguyên đơn gồm các ông bà Ngô Xuân L, Ngô Thị Kim N, Lữ Thị B, Ngô Xuân X, Ngô Thị T2 H, Ngô Thị Kim L1, Ngô Thị T2 M, Ngô Thanh P, Ngô Thị T2, Ngô Thị T3, Ngô Thị Thu H3, Ngô Thanh T4 kháng cáo yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp.

- Ngày 26/10/2022 những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị T5, ông Phạm Quốc C gồm các ông, bà: Phạm Thị Bích T4, Phạm Thị Huyền T5, Phạm Quốc H7, Huỳnh Văn L3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Văn Đ, Phạm Thị Kiều N9, Phạm Thành P1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận nội dung đã nêu trong đơn kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Nguồn gốc đất là của gia đình ông L, cho gia đình bị đơn ở nhờ vào năm 1983. Diện tích ở nhờ là 36m², nhưng bản án sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề sau:

- Năm 1992 Ủy ban nhân dân xã V đã trưng dụng phần đất diện tích 5.000m² đất của ông L, ông L đã nhận 02 phần đất khác không phải trả tiền và cam kết không khiếu nại về sau. Hai phần đất này đã được đồng thừa kế của cụ T9 phân chia. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định hai phần đất này nằm ngoài diện tích đất tranh chấp. Sau này Ủy ban nhân dân có văn bản hủy biên bản này và chưa có quyết định thu hồi đất, từ đó bản án sơ thẩm xác định phần đất

là của ông L. Tuy nhiên, trên thực tế gia đình ông L đã nhận 2 nền đất hoán đổi, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông L còn bao nhiêu m² trong 5.000m², chưa làm rõ bà T5 đã lấn chiếm bao nhiêu diện tích đất mà chỉ căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế để cho rằng bị đơn lấn chiếm toàn bộ diện tích đất tranh chấp.

- Quá trình bị đơn sử dụng đất nguyên đơn không tranh chấp, không có ý kiến, năm 2014 bà T5 không được giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân là do nhà bà T5 nằm trong diện tích đất nhà nước quản lý, thuộc khu vực đất quy hoạch. Nguyên đơn cho rằng có khiếu nại chính quyền địa phương nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ủy ban nhân dân xác nhận bà T5 tiếp tục lấn chiếm phần đất, xác định trong diện tích bà T5 đang ở có 1 phần ở nhờ, có 1 phần lấn chiếm. Do đó, cần phải làm rõ diện tích bà T5 đã lấn chiếm bao nhiêu m², từ đó xác định quyền lợi nguyên đơn bị ảnh hưởng. Do vậy, chưa thể xem xét đến việc tỷ lệ phân chia và nội dung vụ án.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Nguyên đơn trình bày: Ủy ban nhân dân trưng dụng đất qua 2 giai đoạn, giai đoạn 1 vào năm 1992 thì đã kết thúc rồi, sau đó bà T5 vẫn ở trong phần đất của ông L, khi Ủy ban nhân dân thực hiện đường hậu Miếu Bà thì bà T5 tiếp tục lấn chiếm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Văn bản số 2744 của Ủy ban nhân dân thành phố C đã phủ định văn bản số 2537, tuy nguyên đơn không cung cấp chứng cứ có khiếu nại việc bị đơn xây dựng nhà, nhưng cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Do bị đơn ở trên đất thời gian dài lấn dần diện tích đất xây dựng kiên cố, nhưng nguyên đơn không có ý kiến, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn có công tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xét xử nguyên đơn được hưởng 60% giá trị đất, bị đơn được hưởng giá trị 40% theo kết quả định giá là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, 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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, em Phạm Thị Kiều N9, em Phạm Thành P1 đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt. Xét, những đương sự vắng mặt đã xin xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, có cùng nội dung kháng cáo với phía bị đơn. Hơn nữa, ông Nguyễn Văn Đ là người đang thuê nhà, đất xác định không có tranh chấp trong vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp nằm trong phần đất có diện tích 16.250m² tọa lạc tại phường N, thành phố C, tỉnh An Giang là của cụ Ngô Văn K7 để lại. Cụ Ngô Văn T9 (đã chết năm 1976), những người thừa kế tạm giao phần đất trên cho ông Ngô Xuân L (con của cụ T9 và cụ Lê Thị Đ3) quản lý, sử dụng. Năm 1983 ông L có cho ông Phạm Quốc C (chồng bà Huỳnh Thị T5) ở nhờ trên phần đất có diện tích 36m² (ngang 4m x dài 9m) để làm cơ sở sản xuất chế biến tàu hủ.

[3] Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T9 cho rằng trong quá trình sử dụng gia đình bị đơn đã có lấn chiếm đất ngoài diện tích được cho ở nhờ, nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đo đạc thực tế là 368,4m².

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông C, bà T5 cho rằng đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1985. Ngoài ra, vào năm 1992 ông L đã thỏa thuận hoán đổi đất với Ủy ban nhân dân V, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

- Ngày 13/10/1992 Ủy ban nhân dân xã V và ông Ngô Xuân L có lập biên bản thỏa thuận hoán đổi đất với nội dung như sau: “Ông L giao đất cho Ủy ban nhân dân xã V và sẽ nhận lại 02 nền nhà không phải trả tiền, kích thước mỗi nền nhà là 4m x 14m, ông L không khiếu nại về sau”. Bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc phần diện tích đất mà ông L đã hoán đổi cho Ủy ban nhân dân xã, nên nguyên đơn không có quyền khởi kiện yêu cầu đòi bị đơn trả lại đất. Trong khi đó, phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp nằm ngoài phần đất hoán đổi. Mặt khác, Ủy ban nhân dân thành phố C đã có Quyết định số 2130/QĐ.UBND.KN ngày 15/12/2005 hủy bỏ biên bản thỏa thuận ngày 13/10/1992. Nguyên đơn cũng xác định tuy biên bản thỏa thuận bị hủy, nhưng gia đình nguyên đơn không bị thu hồi lại hai nền đất được hoán đổi. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vị trí phần diện tích đất bị đơn đang quản lý sử dụng và phần diện tích đất mà ông L đã thỏa thuận hoán đổi có trùng nhau hay không, nếu có thì diện tích trùng nhau bao nhiêu m² là chưa đủ căn cứ để xem xét lời trình bày của các bên đương sự.

- Hơn nữa, Văn bản số 2744/UBND-NC ngày 23/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố C có nội dung: “Qua rà soát hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và môi trường, Thanh tra C và Ủy ban nhân dân phường N, các đơn vị không lưu trữ Quyết định nào thay thế Quyết định số 2130/QĐ.UBND.KN ngày 15/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố C hay biên bản nào khác thỏa thuận giải quyết

san lấp mặt bằng hầm cá Miếu Bà với hộ ông Ngô Xuân L”. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào văn bản này để xác định quyền sử dụng phần đất tranh chấp vẫn thuộc về gia đình ông L là chưa đủ cơ sở, bởi: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xác nhận có việc hoán đổi đất giữa ông L và Ủy ban nhân dân xã V, gia đình ông L đã nhận hai nền đất theo thỏa thuận và không trả lại cho Ủy ban nhân dân khi biên bản bị hủy. Như vậy, mặc dù biên bản thỏa thuận ngày 13/10/1992 đã bị hủy bỏ nhưng thực tế Ủy ban nhân dân xã V đã thực hiện việc giao hai nền đất cho ông L. Do đó, cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân xã V vào tham gia tố tụng, để làm rõ ông L đã thực hiện nghĩa vụ giao phần diện tích đất đã thỏa thuận hoán đổi cho Ủy ban nhân dân khi thực hiện biên bản thỏa thuận ngày 13/10/1992, nếu có thì ông L đã giao cho Ủy ban nhân dân phần đất ở vị trí nào? Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố C có Quyết định 2130/QĐ.UBND.KN ngày 15/12/2005 về việc hủy bỏ biên bản thỏa thuận ngày 13/10/1992, thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hướng giải quyết xử lý như thế nào đối với 02 nền đất đã giao cho gia đình ông L. Việc làm rõ những nội dung này có ý nghĩa chứng minh chủ thể bị ảnh hưởng quyền lợi ích do gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng đất là Nhà nước hay nguyên đơn và cũng là căn cứ để xem xét quyền khởi kiện của đương sự.

- Tại văn bản trình bày ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố C nêu: *Đến cuối năm 2004, sau khi thực hiện dự án mở rộng đường hậu Miếu Bà, bà T5 tiếp tục lấn chiếm thêm diện tích đất trong biên giải phóng mặt bằng của dự án, việc này đã được Ủy ban nhân dân phường N lập biên bản vi phạm và ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về việc lấn chiếm đất, sau đó do quyết định sai thẩm quyền nên thu hồi. Như vậy diện tích đất của bà T5 hiện tại là do một phần tự cất nhà ở vào năm 1991 và một phần do lấn chiếm vào năm 2004. Đây là chứng cứ chứng minh diện tích 342,8m² mà bị đơn đang quản lý, sử dụng không phải hoàn toàn là diện tích đất của nguyên đơn như bản án sơ thẩm đã nhận định.*

- Ngoài ra, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 2014 bà T5 có đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Ủy ban nhân dân đã có văn bản trả lời không đồng ý theo yêu cầu của bà T5 do phần đất thuộc Nhà nước quản lý và nằm trong khu vực đất quy hoạch. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về việc diện tích đất bị đơn đang quản lý, sử dụng có nằm trong quy hoạch không, đã công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị đơn, đồng thời phía bị đơn còn có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất là gây khó khăn cho việc thi hành án.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ không đầy đủ khi giải quyết vụ án. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đương sự; Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Lập luận này cũng là cơ sở để không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các đương sự gồm:

- Nguyên đơn gồm các ông, bà Ngô Xuân L, Ngô Thị Kim N, Lữ Thị B, Ngô Xuân X, Ngô Thị T2 H, Ngô Thị Kim L1, Ngô Thị T2 M, Ngô Thanh P, Ngô Thị T2, Ngô Thị T3, Ngô Thị Thu H3, Ngô Thanh T4;

- Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị T5, ông Phạm Quốc C gồm các ông, bà: Phạm Thị Bích T4, Phạm Thị Huyền T5, Phạm Quốc H7, Huỳnh Văn L3;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Văn Đ, Phạm Thị Kiều N9, Phạm Thành P1.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn gồm các ông, bà Ngô Xuân L, Ngô Thị Kim N, Lữ Thị B, Ngô Xuân X, Ngô Thị T2 H, Ngô Thị Kim L1, Ngô Thị T2 M, Ngô Thanh P, Ngô Thị T2, Ngô Thị T3, Ngô Thị Thu H3, Ngô Thanh T4 không phải chịu, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 00000011, 0000002, 0000003, 0000004, 0000005, 00000013, 00000014, 00000015, 00000016, 00000017, 00000018, 00000019 cùng ngày 26/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

- Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị T5, ông Phạm Quốc C gồm các ông, bà: Phạm Thị Bích T4, Phạm Thị Huyền T5, Phạm Quốc H7, Huỳnh Văn L3 không phải chịu, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000006, 0000007, 0000008, 0000009 cùng ngày 26/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Văn Đ, Phạm Thị Kiều N9, Phạm Thành P1 không phải chịu, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 00000012, 00000010, 00000011 cùng ngày 26/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang .

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- ND (12);
- BD (4);
- NLQ (4);
- Lưu (10) 35b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên