

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 13/2021/DS-PT
Ngày 04-3-2021
V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy
Ông Lê Anh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 01 và ngày 04 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020 về Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N', thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 240/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2020; Thông báo về thời gian mở phiên tòa số 129/TB-TA ngày 22 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Hữu A, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số nhà 68, tổ B, phường C, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh; có mặt;

2. Bà Đỗ Thị E, sinh năm 1949; nơi cư trú: Số 66, tổ 4 Khu C4, phường C, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh;

3. Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1941; nơi cư trú: Tổ 37 H, I, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh;

4. Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1944; nơi cư trú: Tổ 1 L, M, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh;

5. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1947; nơi cư trú: Tổ 12 Khu O, P, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh;

6. Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1949; nơi cư trú: Tổ 1, R, S, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh; có mặt;

7. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ 4, U, X, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh;

8. Ông Đỗ Văn Y, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ 1, A', B', thành phố D, tỉnh Quảng Ninh;

9. Bà Lê Thị C', sinh năm 1956; nơi cư trú: Phường D', quận E', thành phố Hải Phòng;

10. Bà Lê Thị G', sinh năm 1960; nơi cư trú: Phường H', quận E', thành phố Hải Phòng;

11. Bà Lê Thị I', sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn K', xã L', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đỗ Thị E, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn Q, bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn Y, bà Lê Thị C', Bà Lê Thị G', bà Lê Thị I': Ông Đỗ Hữu A, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số nhà 68, tổ B, phường C, thành phố D, tỉnh Quảng Ninh (theo Giấy uỷ quyền ngày 26/4/2017); có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Tô Quang O', sinh năm 1956; nơi ĐKKHKT: Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng (chết ngày 10/10/2017);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Q', sinh năm 1961; nơi cư trú: Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Anh Tô Quang R', sinh năm 1983; nơi ĐKKHKT: Cụm 4, Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng; hiện đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam Thanh Phong; địa chỉ: Xã S', huyện T', tỉnh Thanh Hoá; vắng mặt;

3. Chị Tô Thị U', sinh năm 1985; nơi cư trú: Thị trấn M', huyện N'; thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Q', sinh năm 1961; nơi cư trú: Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Anh Tô Quang R', sinh năm 1983; nơi ĐKKHKT: Cụm 4, Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng; hiện đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam Thanh Phong; địa chỉ: Xã Minh Thọ, huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hoá; vắng mặt;

3. Chị Tô Thị U', sinh năm 1985; nơi cư trú: Thị trấn M', huyện N'; thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

4. Bà Tô Thị X', sinh năm 1961; nơi cư trú: Số 3/7/64/476 đường Y', phường A'', quận E', thành phố Hải Phòng; có mặt;

5. Bà Phạm Thị B'', sinh năm 1959; nơi cư trú: Số 6D/226 đường C'', phường D'', quận E'', thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Đỗ Hữu A là nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị Q' - Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 29/5/2017; đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/9/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các nguyên đơn trình bày:

Cố Tô Quang G'' (chết năm 1940) và cố Nguyễn Thị H'' (chết năm 1962) sinh được 04 người con bao gồm: Cụ Tô Thị I'' (chết năm 1997), cụ Tô Thị K'' (chết năm 1996), cụ Tô Quang L'' (chết năm 1947) và cụ Tô Thị M'' (chết năm 1965).

Cụ Tô Thị I'' và chồng là cụ Đỗ Hữu N'' (chết năm 1994) sinh được 02 người con là: bà Đỗ Thị E và ông Đỗ Hữu A.

Cụ Tô Thị K'' và chồng là cụ Đỗ Văn O'' (chết năm 1990) sinh được 06 người con là các ông bà: Đỗ Thị G, Đỗ Thị K, Đỗ Thị N, Đỗ Văn Q, Đỗ Thị T, Đỗ Văn Y.

Cụ Tô Quang L'' và vợ là cụ Đoàn Thị P'' (chết năm 1947) không có con chung.

Cụ Tô Thị M'' có chồng là cụ Lê Văn Q'' (chết vào khoảng năm 1978) sinh được 03 người con là các bà Lê Thị C', Lê Thị G', Lê Thị I'.

Các đồng nguyên đơn đều là cháu ngoại của cố G'' và cố H''.

Khi còn sống, cố G'' và cố H'' tạo dựng được diện tích đất khoảng 520m² tại Thôn H'', xã U'' nay là Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng. Năm 1957, sau khi cố G'' chết, cố H'' có xây một ngôi nhà ngói ba gian khoảng 60m² trên diện tích đất 520m². Năm 1961, cố H'' cùng ba người con gái ra Quảng Ninh sinh sống và nhờ cụ Tô Quang R'' là cháu họ hàng xa với cố

G'' trông nom, giữ nhà, đất. Gia đình cụ R''' sinh sống trên thửa đất từ năm 1961. Năm 1983 cụ R''' chết, gia đình ông Tô Quang O' là con trai cụ R''' tiếp tục sinh sống trên diện tích đất này. Hàng năm các nguyên đơn đều về để cúng giỗ các cố, các cụ. Cạnh diện tích đất 520m² là mộ của bố mẹ đẻ cố G'', mộ của cố G'' và mộ của vợ chồng cụ L''. Cuối năm 2017, anh Tô Quang R' là con trai của ông O' đã đốt cháy ngôi nhà của cố H''. Năm 2019, vợ con ông O' đã sửa chữa lại ngôi nhà. Quá trình trông nom, sử dụng đất gia đình ông O' đã xây dựng 01 ngôi nhà hai gian lợp ngói prôximăng bên cạnh ngôi nhà của cố H''. Ngoài ra, ông O' còn xây tường rào 02 mặt của diện tích đất và một số công trình phụ như bể nước, nhà vệ sinh, nhà bếp, giếng nước, cổng ra vào, lát một phần sân, trồng một số cây ăn quả, cây cảnh.... Đầu năm 2017, đồng nguyên đơn về họp tại gia đình ông O', đề nghị gia đình ông O' làm giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 520m², sau đó tách ½ diện tích đất có ngôi nhà của cố H'' đứng tên đồng nguyên đơn để làm nơi thờ cúng. Diện tích đất còn lại để cho gia đình ông O' đứng tên. Ông O' và gia đình ông O' cũng đồng ý đề nghị này. Tại Biên bản cuộc họp hồi 8h50' ngày 26/02/2017 tại nhà ông O' có sự chứng kiến của chính quyền thị trấn M', các bên đều công nhận diện tích khoảng 520m² và ngôi nhà gỗ là của cố G'' và cố H''. Gia đình ông O' chỉ là người trông nom; quá trình trông nom có sửa chữa, xây mới tài sản trên đất. Cố H'' chết không để lại di chúc hay chúc thư cho cụ Tô Quang R''. Do đó, các bên thống nhất làm thủ tục chuyển quyền toàn bộ ngôi nhà và diện tích đất 520m² cho gia đình ông Tô Quang O' (do các nguyên đơn không đăng ký hộ khẩu thường trú tại Cát Hải). Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông O' phải làm thủ tục tặng cho ½ diện tích đất có ngôi nhà của cố H'' cho các nguyên đơn; còn ½ diện tích đất hiện gia đình ông O' đã xây nhà thì để lại cho gia đình ông O' tiếp tục quản lý, sử dụng. Kinh phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông A chi trả. Sau khi thoả thuận, ông O' không thực hiện mà lại cho rằng nhà, đất là của bố mẹ ông để lại. Do vậy, ngày 26/4/2017, các nguyên đơn khởi kiện đòi lại ngôi nhà 03 gian và toàn bộ diện tích đất 520m². Đến ngày 17/9/2019, các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông O' phải trả lại ngôi nhà ngói ba gian của các cố để lại và một phần diện tích đất tính từ ngôi nhà ba gian phía Đông tiếp giáp với nhà ông S'', phía Tây tiếp giáp với ngõ đi chung, phía Bắc tính từ ngôi nhà ba gian (móng nhà) cách 01m kéo ra đến ngõ đi chung. Lý do các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là do quá trình sinh sống tại diện tích đất, gia đình ông O' đã xây dựng một ngôi nhà hai gian, công trình phụ; đã có công gìn giữ, tôn tạo diện tích đất; để giữ tình cảm và tạo điều kiện cho gia đình ông O' có chỗ ở. Các nguyên đơn sẽ có trách nhiệm hoàn trả gia đình ông O' số tiền đã tôn tạo tài sản trên đất.

Tại văn bản ngày 19/6/2017; ngày 04 và 14/7/2017, bị đơn – ông Tô Quang O' trình bày:

Từ trước năm 1940 cụ Tô Quang T'' có mua mảnh đất tại xã U'' (nay là Tổ Dân phố P', thị trấn M') với ý định làm nghĩa trang của dòng họ Tô. Thời điểm

đó, bố của ông O' là cụ Tô Quang R'' có làm thuê và quản lý cho cụ T''. Sau khi cụ T'' chết đã giao lại mảnh đất cho cụ R''' quản lý, sử dụng. Năm 1957, cố H'' (là thím dâu họ của ông Tô Quang R'') ở Quảng Ninh về N' thăm mộ chồng, con dâu và con trai được chôn cất tại mảnh đất trên. Cố H'' đề nghị với cụ R''' xây dựng ngôi nhà gỗ ba gian để làm nơi thờ tự chung của chi họ. Ông R'' đồng ý và khi xây xong cố H'' có nhờ cụ R''' thờ tự, hương khói. Những năm gần đây con cháu của cố H'' mới về thắp hương vào dịp thanh minh, không đóng góp gỗ và tu sửa mộ phần. Từ đó đến nay gia đình ông O' sinh sống ổn định trên diện tích đất này, đóng thuế hàng năm và trên bản đồ địa chính đã ghi nhận quyền sử dụng của cụ R'''. Ngày 25/02/2017, ông O' đã đồng ý thỏa thuận với các cháu của cố H'' tặng họ một phần diện tích đất nhưng sau đó họ đã thay đổi nên gia đình ông O' không đồng ý và rất bất ngờ với việc họ làm đơn khởi kiện. Ông O' đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ, làm rõ việc ông O' được quyền sử dụng thửa đất là hợp pháp.

Tại văn bản ngày 14 tháng 7 năm 2017, ngày 01/3/2018; ngày 19/8/2019 những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Q', chị Tô Thị U', anh Tô Quang R' thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Q' là vợ của ông O'. Ông O' chết ngày 05/6/2017. Ông O' và bà Q' có hai con chung là Tô Thị U' và Tô Quang R' (U''). Bà Q', chị U' và anh R' thống nhất với lời trình bày của ông Tô Quang O'. Trên diện tích đất có hai ngôi nhà, một ngôi nhà ngói là nơi thờ cúng (ngôi nhà này đã bị anh R' đốt cháy phần lớn), một ngôi nhà ngói cấp 4 hai gian do ông O', bà Q' xây dựng. Trên diện tích đất còn có bể nước, bếp, công trình phụ và một số cây cối do ông O', bà Q' trồng. Vợ chồng ông O', bà Q' sử dụng diện tích này là do cụ R''' để lại. Chị U' đã lập gia đình khoảng 10 năm và không có đóng góp gì vào tài sản đang tranh chấp. Hiện nay anh R' đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam nên không thể tham gia tố tụng nên đồng ý với quan điểm và lời trình bày của chị U' (em gái của anh R'). Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại văn bản ngày 12/6/2018, ngày 08/8/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Tô Thị X' trình bày:

Bà X' là em ruột của ông O': Về nguồn gốc diện tích đất hiện ông O' và bà Q' đang sinh sống là của bố mẹ bà X' để lại. Trên đất có một căn nhà cấp 4, lợp mái ngói, diện tích khoảng 40m². Sau đó, ông O' và bà Q' có làm thêm một căn nhà cấp 4 nữa có diện tích khoảng 30m². Bố mẹ bà X' ở trên diện tích đất từ trước năm 1958. Bà X' sinh ra và lớn lên tại mảnh đất này nên các nguyên đơn không có quyền đòi lại diện tích đất này.

Tại văn bản ngày 05/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B'' trình bày:

Bà Phạm Thị B'' là vợ của ông Tô Quang X'' (là em ruột của ông Tô Quang O'). Ông X'' đã chết năm 1993. Nguồn gốc diện tích đất là của cô G'' và cô H'' giao cho cụ Tô Quang R'' và cụ Đoàn Thị Y'' toàn quyền trông nom, thờ cúng các cụ dòng họ Tô. Bố mẹ chồng bà B'' đã chết thì diện tích đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của dòng họ Tô. Nay nguyên đơn khởi kiện, bà B'' không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện N', thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 166, Điều 266, khoản 2 Điều 357, Điều 579, Điều 583 và điểm b khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Buộc bà Q', anh R', chị U' phải trả lại cho các nguyên đơn diện tích đất 311,0m² được đánh mốc theo thứ tự từ M1 đến M14 và 01 ngôi nhà ba gian, nhà bếp, nhà vệ sinh, sân, tường rào, bể nước, giếng nước... và cây cối trên diện tích đất 311,0m²; địa chỉ: Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng. Buộc các nguyên đơn, mỗi người phải trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn số tiền: 29.777.900 đồng. Bà Q', anh R', chị U' mỗi người được nhận số tiền: 109.185.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi diện tích đất 271,3m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án; về án phí sơ thẩm; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/4/2020, ông Đỗ Hữu A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng không buộc các nguyên đơn phải trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn số tiền là 327.557.000 đồng; không buộc các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.377.850 đồng.

Ngày 20/01/2021, bà Nguyễn Thị Q' kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung lời trình bày và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giữ nguyên nội dung lời trình bày và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X' và bà B'' giữ nguyên nội dung lời trình bày và thống nhất với quan điểm của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 311,0m² và ngôi nhà ba gian, các công trình và vật kiến trúc khác có trên diện tích đất đồng thời buộc các nguyên đơn phải hoàn trả cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị trên đất mà họ đã đầu tư.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án về kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn – ông Đỗ Hữu A và kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - bà Nguyễn Thị Q’: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo Ủy ban nhân dân thị trấn M’ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N’ thì: Vị trí thửa đất tranh chấp theo bản đồ địa chính năm 2014 là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26, diện tích 582,3m²; địa chỉ: Cụm 3, Tổ Dân phố P’, thị trấn M’, huyện N’, thành phố Hải Phòng. Thửa đất này có ranh giới tứ cận, cụ thể: Hướng Đông Bắc tiếp giáp nhà ông Ngô Xuân A’’. Hướng Đông Nam tiếp giáp nhà ông Nguyễn Văn B’’ (nay đã cho con trai là Nguyễn Văn C’’) và Trạm y tế thị trấn M’. Hướng Tây Nam tiếp giáp nhà ông Nguyễn Đình D’’ (hiện cho con là anh Nguyễn Mạnh E’’). Và tiếp giáp ngõ đi chung. Hướng Tây Bắc tiếp giáp phần đất còn lại của gia đình ông Tô Quang O’. Thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26 hiện gia đình ông Tô Quang O’ (bao gồm vợ là bà Nguyễn Thị Q’; con của ông O’ bà Q’ là anh Tô Quang R’ và chị Tô Thị U’) đang quản lý sử dụng. Hiện diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên địa bàn Ủy ban nhân dân thị trấn M’, trước đây không có sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ nên sau này lập sổ sách địa chính, bản đồ địa chính (năm 2017) chính quyền địa phương chỉ dựa trên cơ sở

người đang chiếm hữu, sử dụng chứ không xác định được nguồn gốc của thửa đất, người sử dụng đất hợp pháp thời gian trước.

[3] “Biên bản làm việc” lập ngày 26/02/2017 tại gia đình ông O’ có mặt: Ông Tô Quang O’, bà Nguyễn Thị Q’, bà Phạm Thị B’’, bà Tô Thị X’, ông Đỗ Hữu A, ông Đỗ Văn Y, ông Đỗ Văn Q, bà Lê Thuý G’’, bà Lê Thị I’, ông Hà Quang H’’, ông Tô Quang G’’, ông Bùi Hồng I’’, ông Bùi Duy Mạnh và ông Phạm Tiến K’ - cán bộ địa chính. Biên bản làm việc này có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn M’. Nội dung biên bản: Các bên thống nhất: Cố Tô Quang G’’ và cố Nguyễn Thị H’’ có diện tích đất khoảng 520m², trên đất các cố có xây dựng một ngôi nhà gỗ ba gian; địa chỉ thửa đất: Thôn H’’, xã I’’, huyện N’ (nay là thôn P’, thị trấn M’, huyện N’). Sau khi cố G’’ chết, cố H’’ đã cùng ba con ra D, Quảng Ninh sinh sống để thuận tiện cho việc mưu sinh. Toàn bộ nhà và đất nêu trên cố H’’ có nhờ cụ Tô Quang R’’ là bố đẻ của ông Tô Quang O’ là cháu họ trông nom giúp từ năm 1962 đến nay. Quá trình trông nhà đất giúp cụ R’’ và ông Tô Quang O’ có sửa chữa ngôi nhà. Về nguồn gốc đất và việc xây dựng ngôi nhà có ông Tô Quang G’ là cháu họ của cố G’’ biết và xác nhận là của cố G’’ và cố H’.

[4] “Biên bản làm việc” lập ngày 26/02/2017 tại gia đình ông O’ có mặt: Phạm Quang O’, bà Phạm Thị B’’, bà Tô Thị X’, ông Đỗ Hữu A, ông Đỗ Văn Y, ông Đỗ Văn Q, bà Lê Thuý G’’, bà Lê Thị I’, ông Hà Quang H’’, Tô Quang G’’, ông Bùi Hồng I’’, cán bộ địa chính – ông Phạm Tiến K’’. Biên bản làm việc này có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn M’. Nội dung biên bản: Xác nhận lại nội dung tại Biên bản họp gia đình đã nêu tại mục [3]. Ngoài ra, các bên còn xác nhận: Thống nhất để ông Tô Quang O’ được đứng tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ông O’ có nghĩa vụ làm thủ tục tặng cho diện tích đất 260m² tại vị trí có ngôi nhà gỗ cho ông Đỗ Hữu A để sử dụng làm nơi thờ cúng tổ tiên. Phần diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng và định đoạt của ông Tô Quang O’. Toàn bộ chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa tặng cho ông A thì ông A có trách nhiệm chi trả.

[5.1] Từ những phân tích tại mục [2] đến [4], Hội đồng xét xử thấy rằng: Ủy ban nhân dân thị trấn M’ xác nhận: Trước đây, Ủy ban nhân dân thị trấn M’ không có hồ sơ quản lý đất trên địa bàn, từ năm 2014 mới lập hồ sơ, tờ bản đồ và chỉ dựa vào căn cứ người đang quản lý, sử dụng đất để ghi tên trong sổ địa chính nên thửa đất mang tên ông Tô Quang O’. Do đó, nếu căn cứ vào hồ sơ địa chính tại Ủy ban nhân dân thị trấn M’ chỉ mới được lập năm 2014 thì không thể xác định chính xác được nguồn gốc của thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26 như thế nào. Tuy nhiên, căn cứ tài liệu là 02 Biên bản làm việc ngày 26/02/2017; “Đơn trình bày” ngày 11/02/2017 của ông Đỗ Hữu A xin xác nhận nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26; lời khai của cán bộ địa chính thị trấn M’ và lời khai của những người làm chứng: Ông Hà Quang H’’, ông Tô Quang L’’, ông Tô Quang G’ thì có

cơ sở để xác định nguồn gốc thửa đất và ngôi nhà gỗ ba gian trên thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26 là của cổ G'' và cổ H''. Diện tích đất các nguyên đơn yêu cầu trả lại là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26, diện tích hiện trạng là 582,3m²; địa chỉ tại Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng. Chính ông Tô Quang O' cũng xác nhận điều này và đã thoả thuận với các đồng nguyên đơn về việc phân chia bị đơn $\frac{1}{2}$, còn $\frac{1}{2}$ diện tích đất trả lại các nguyên đơn và ngôi nhà gỗ 03 gian mà gia đình ông Tô Quang O' đang quản lý, sử dụng do được cổ H'' nhờ trông nom giúp từ năm 1962. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thấy rằng, gia đình bị đơn đã có công gìn giữ thửa đất trong nhiều năm và quá trình sử dụng đã sửa chữa, cải tạo và xây mới nên rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại một phần diện tích đất và ngôi nhà gỗ 03 gian, phần diện tích đất còn lại để lại cho bị đơn. Xét thấy yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ; nguyên đơn đồng ý để lại phần diện tích đất còn lại cho bị đơn khoảng hơn 200m² tại vị trí có tài sản của bị đơn xây là hợp tình, hợp lý; bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - bà Nguyễn Thị Q' - Điều 158, Điều 166, khoản 2 Điều 357, Điều 583 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai.

[5.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn về việc Toà án cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn phải thanh toán cho những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị đã đầu tư sửa chữa, thay thế vật kiến trúc của nhà 3 gian, vật kiến trúc và giá trị cây cối, Hội đồng phúc thẩm thấy rằng: Đối với ngôi nhà gỗ ba gian, vật kiến trúc và cây cối là tài sản trên phần đất đã phân xử cho các nguyên đơn, quá trình bị đơn quản lý, sử dụng đã cải tạo, sửa chữa, thay thế làm tăng giá trị nay Toà án cấp sơ thẩm quyết định giao cho các nguyên đơn, thì các nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền đã cải tạo, sửa chữa theo kết luận của Hội đồng định giá là đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu Toà án tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Tại Công văn số 02/CV-HĐĐGTS ngày 10/12/2020 của Hội đồng định giá tài sản – Ủy ban nhân dân huyện N' đã trả lời: Hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất hiện nay so với hiện trạng sử dụng đất được ghi trong Biên bản định giá tài sản ngày 04/11/2019 vẫn được giữ nguyên, không phát sinh thay đổi gì. Kết luận định giá tài sản ngày 15/7/2019 xác định giá trị còn lại của tài sản là 30% và Kết luận định giá tài sản ngày 04/11/2019, xác định giá trị còn lại là 60% là đúng với thực tế và đúng với thang bảng giá của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định nên không có mâu thuẫn hoặc nhầm lẫn. Cùng một tài sản nhưng có kết quả khác nhau (30%, 60%) là vì: Kết luận định giá tài sản ngày 15/7/2019 xác định giá trị còn lại của tài sản là 30% là do tài sản bị lửa thiêu cháy, hư hỏng nên tài sản bị giảm giá trị. Kết luận định giá tài sản ngày 04/11/2019 xác định giá trị còn lại là 60% là do đã đầu tư, cải tạo sửa chữa, khôi

phục lại tình trạng ban đầu nên đã làm tăng giá trị tài sản. Như vậy, việc giải thích của Hội đồng định giá – Ủy ban nhân dân huyện N’ là phù hợp với thực tế giá trị tài sản định giá và đúng quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này.

[5.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc Toà án cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn là bà Lê Thị G’ và bà Lê Thị I’ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.377.850 đồng, Hội đồng phúc thẩm xét thấy: Yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận nên họ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bản án sơ thẩm buộc các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn do bị đơn đã đầu tư, sửa chữa, cải tạo là không đúng với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm đối với các nguyên đơn – khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đối với phần diện tích đất gia đình ông O’, bà Q’ đã xây nhà ở, hiện đang quản lý sử dụng, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định được diện tích là 271,3m², ngày 17/9/2019, các đồng nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại diện tích đất này nên cần đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi đã rút – điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí:

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Đỗ Hữu A đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3987 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N’, thành phố Hải Phòng. Trả lại ông A số tiền này - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7.2] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Tô Quang O’ trước khi chết đã trên 60 tuổi nên theo quy định của pháp luật thuộc trường hợp người cao tuổi nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Quang O’ được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật – điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 của Luật người cao tuổi.

[7.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[8.1] Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần, Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Đỗ Hữu A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3600 ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N', thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8.2] Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Nguyễn Thị Q' không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Q' được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – bà Nguyễn Thị Q';

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn – ông Đỗ Hữu A;

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 158, Điều 166, khoản 2 Điều 357, Điều 583 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 29, đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 của Luật người cao tuổi.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

1. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (ông Tô Quang O') bao gồm: Bà Nguyễn Thị Q', anh Tô Quang R' (Nam), chị Tô Thị U' phải trả lại cho các nguyên đơn là các ông Đỗ Hữu A, bà Đỗ Thị E, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn Q, bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn Y, bà Lê Thị C', bà Lê Thị G' và bà Lê Thị I' diện tích đất 311,0m² tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26; địa chỉ: Cụm 3, Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng bao gồm các mốc theo thứ tự từ M1 đến M14 và tài sản có trên diện tích đất nêu trên bao gồm: Nhà chính, bếp, nhà tắm, giếng, bể nước, cổng, cây cối.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Các nguyên đơn bao gồm: Ông Đỗ Hữu A, bà Đỗ Thị E, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn Q, bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn Y, bà Lê Thị C', bà Lê Thị G' và bà Lê Thị I' phải hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là: Bà Nguyễn Thị Q', anh Tô Quang R' (Nam), chị Tô Thị U' phần giá trị tài sản bị đơn đã sửa chữa, cải tạo ngôi nhà gỗ ba gian số tiền là 327.557.000 đồng; chia phần cụ thể mỗi người phải chịu là: 29.777.900 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Q', anh Tô Quang R' (Nam), chị Tô Thị U' có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng các ông Đỗ Hữu A, bà Đỗ Thị E, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Thị K, bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn Q, bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn Y, bà Lê Thị C', bà Lê Thị G' và bà Lê Thị I' còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiện đòi diện tích còn lại là 271,3m² của thửa đất số 126, tờ bản đồ số 26; địa chỉ: Cụm 3, Tổ Dân phố P', thị trấn M', huyện N', thành phố Hải Phòng.

4. Về án phí:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Đỗ Hữu A số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3987 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N', thành phố Hải Phòng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - Nguyễn Thị Q', anh Tô Quang R' (Nam), chị Tô Thị U'.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đỗ Hữu A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Đỗ Hữu A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 3600 ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N', thành phố Hải Phòng.

- Bà Nguyễn Thị Q' không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện N', TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện N', TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương