

Bản án số: **63/2021/DS-PT**

Ngày: 21-5-2021

V/v “Tranh chấp đòi quyền
sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tấn Tài, bà Lâm Ngọc Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L X, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2020/QĐPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950.

Cư trú: Khóm B L 3, phường M B, thành phố L X, tỉnh A G.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hòa Nh , sinh năm 1987, cư trú: Khóm Đ Th A, phường M Th, thành phố L X tỉnh A G (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L: Luật sư Huỳnh Hồng D- Văn phòng luật sư Huỳnh Hồng D, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1958.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1962.

2.3. Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1982.

2.4. Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1984.

Cùng cư trú: số 151/1, đường Ng Th H, khóm B L 3, phường M B, thành phố L X, tỉnh A G.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961.

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964.

Cùng cư trú: Đường N T H, khóm B L 3, phường M B, TP L X, tỉnh An Giang.

3.3. Phạm Quốc P, sinh năm 1972.

3.4. Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1977.

3.5. Phạm Thị Cẩm L1, sinh năm 1981.

Cùng cư trú: Khóm B L 3, phường M B, TP L X, tỉnh An Giang.

3.6. Phạm Thị Yên L2, sinh năm 1973.

Cư trú: khóm B K 2, phường B K, TP L X, tỉnh An Giang.

3.7. Phạm Thị Hồng L3, sinh năm 1979.

Cư trú: ấp B L 2, xã T H, huyện G C Đ, tỉnh Tiền Giang.

(Ph, T L, C L1, Y L2, H L3 là con của bà N T X, sinh năm 1953 (chết ngày 08/01/2017), bà X là em ruột bà L)

3.8. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959. (em ruột bà L)

Cư trú: ấp N L, xã N M, huyện C M, tỉnh An Giang.

3.9. Bà N T B C, sinh năm 1968. (em ruột bà L)

Cư trú: Khóm B K 5, phường B K, TP L X, tỉnh An Giang.

3.10. Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1981.

3.11. Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1984.

3.12. Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1989.

3.13. Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1991.

Cùng cư trú: Khóm M T, phường M Q, TP L X, tỉnh An Giang.

(T, S, G, T là con ông N V T, sinh năm 1956 (chết năm 2000), ông T là em ruột bà L).

3.14. H N T, sinh năm: 1972 và bà N T K N, sinh năm 2001 (vợ và con ông N V T (chết 2013).

Cùng cư trú: Ấp N A, xã N M, huyện C M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: N V T; N V B; N V S; N T B C; N H T; N H S; N T N G; N T N T; P Q P; P T T L; P T C L; P T Y L; P T H L; H N T; N T K N: Bà N T L, sinh năm 1950.

Cư trú: Đường N T H, khóm B L 3, phường M B, thành phố L X, tỉnh An Giang
(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2017)

(Tại phiên tòa có mặt tham gia gồm: Bà L; ông N đại diện bà L; ông B, bà P, ông C và bà T).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm

Ông Phan Hòa N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L do trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp trước năm 1975 cha mẹ bà L là ông Nguyễn

Văn L và bà Lê Thị N thuê đất của ông Lê Văn C để sử dụng với diện tích 132 m². Sau năm 1975 ông L vẫn tiếp tục sử dụng và kê khai mẫu chung năm 1976 diện tích đất là 132 m², diện tích nhà là 48 m². Năm 1984 bà Lê Thị Út N có cho thêm bằng miệng phần đất giáp ranh khoảng 32 m², nên tổng diện tích là 164 m². Sau khi cha mẹ chết (bà N chết năm 1984, ông L chết năm 1987), gia đình bà tiếp tục quản lý sử dụng.

Ngày 29/11/1988 bà L chuyển nhượng một phần đất cho ông B và làm “Tờ sang nhượng nhà ở” với nội dung “chu vi căn nhà tôi bán là bề ngang 4m x bề dài 6m trên phạm vi nền đất của tôi là ngang 4,5 m x dài 10m”. Ngày 30/11/1988 hai bên làm hợp đồng bán nhà với diện tích đất $4 \times 6 = 24 \text{ m}^2$ với giá 900.000 đồng, được UBND phường M B xác nhận ngày 02/12/1998, đơn xin mua nhà của ông B, đơn xin bán nhà của bà L thể hiện diện tích nhà là 24 m².

Bà cho rằng chỉ bán 24 m² đất gắn liền với nhà, nhưng quá trình sử dụng ông B lần thêm nên diện tích hiện nay ông B quản lý sử dụng là 76,9 m², ông B, bà P đã sử dụng dư phần đất mà bà đã chuyển nhượng. Do đó bà khởi kiện yêu cầu gia đình ông B (B, P, T, C) có trách nhiệm tháo dỡ di dời trả lại cho bà phần đất có diện tích $76,9 \text{ m}^2 - 24 \text{ m}^2 = 52,9 \text{ m}^2$.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim P cùng trình bày: Ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông vì ngoài phần đất ông mua của bà L 45m², ông bà còn mua thêm của bà K. Diện tích đất bà L chuyển nhượng cho ông ngang 4,5 m x dài 10 m = 45 m², trên đất có nền nhà diện tích ngang 4m x dài 6m = 24m², kèm lối đi cặp hông nhà bà L chiều ngang 1m, chiều dài đến nhà ông, không phải như bà L trình bày chỉ bán phần đất 24 m² gắn liền với nhà vì thực tế lúc đó không có nhà. Do thời điểm năm 1988, Nhà nước không cho chuyển nhượng đất nên giấy tờ ghi là chuyển nhượng nhà nhưng thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất vì lúc này không có căn nhà trên đất, chỉ có một số cây tạp và đường cống thoát nước, diện tích đất chuyển nhượng được ghi rõ ngang 4,5 m x dài 10 m = 45 m². Ngày 08/12/1988 ông mua thêm giáp ranh phần đất đã mua của bà L bằng giấy tay với bà Nguyễn Thị K (đã trưng cầu giám định là chữ ký của bà K bán cho ông), phần đất mua thêm không ghi diện tích cụ thể, nhưng thể hiện mua huê lợi là cây dừa, chuối ở phía sau nhà bà K và cặp bên hông đất của bà L. Tổng diện tích đất ông mua của bà L và bà K như hiện trạng sử dụng hiện nay là 76,9 m². Đồng thời, ông bà đóng thuế sử dụng đất nhiều năm.

Năm 2005 bà L khởi kiện đòi lại phần đất $76,9 \text{ m}^2 - 24 \text{ m}^2 = 52,9 \text{ m}^2$ Tòa án thụ lý sau đó đình chỉ giải quyết với lý do đất 02 bên chưa có giấy tờ và xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân. UBND thành phố Long Xuyên và UBND tỉnh giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông và bà Láng đều bác yêu cầu của bà L, công nhận phần 76,9 m² thuộc quyền sử dụng của ông bà. Tuy nhiên, sau đó bà L khởi kiện Quyết định số 25 của UBND thành phố Long Xuyên và Tòa án hủy quyết định số 25 với lý do quyết định giải quyết khiếu nại xác định không đúng vị trí đất bà K bán cho ông B (vị trí cặp bên hông là đúng, vị trí phía sau hậu là sai).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T; Nguyễn Văn B; Nguyễn Văn S; Nguyễn Thị Bé C; Nguyễn Hoàng

T; Nguyễn Hoàng S; Nguyễn Thị Ngọc G; Nguyễn Thị Ngọc T; Phạm Quốc P; Phạm Thị Thùy L; Phạm Thị Cẩm L1; Phạm Thị Yến L2; Phạm Thị Hồng L3 trình bày: Nguồn gốc tài sản tranh chấp của ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị N, các ông bà không có ý kiến tranh chấp với bà L trong vụ án bà L kiện ông B.

Tại Bản án sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L X, tỉnh An Giang tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Mộng T, ông Nguyễn Hùng C có trách nhiệm trả phần đất có diện tích 52,9 m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2020 bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L, trình bày: Việc bà L chuyển nhượng nhà, đất cho ông Nguyễn Tấn B, các văn bản ghi rất cụ thể như: Đơn xin bán nhà ngày 30/11/1988 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/11/1988 đều thể hiện chuyển nhượng cho ông B diện tích căn nhà và diện tích xây dựng căn nhà là ngang 4 mét, dài 6 mét, tổng cộng 24m²; hai văn này đều có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M B; về phía ông B cũng thể hiện rõ: Đơn xin mua nhà ngày 30/11/1988 và Hợp đồng mua bán nhà ngày 30/11/1988 đều thể hiện diện tích ông B nhận chuyển nhượng diện tích căn nhà và diện tích xây dựng căn nhà là ngang 4 mét, dài 6 mét, tổng cộng 24m²; hai văn này ông B vẫn còn giữ đều có chứng thực Ủy ban nhân dân phường M B. Đối với Tờ sang nhượng nhà ở ngày 29/11/1988 tờ này không có Ủy ban phường xác nhận, nhưng gần 02 năm sau (tức ngày 02/10/1990) ông B đơn phương đưa UBND phường xác nhận, do đó, nó không có giá trị pháp lý, vì các đương sự trong văn bản chứng thực không có ký tên trước mặt UBND phường M B. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm; buộc gia đình ông B trả diện tích đất lấn chiếm là 52,9m² (76,9m - 24m²).

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày bổ sung: Thống nhất ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Luật sư bảo vệ nguyên đơn, yêu cầu ông B, bà P, bà T, ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà L 52,9m². Đối với Tờ sang nhượng nhà ở ngày 29/11/1988 tờ này không có giá trị pháp lý, vì Tờ sang nhượng nhà ở viết tay này ông B làm lúc ông B chưa có làm đơn xin mua nhà, hơn nữa tờ này 02 năm sau ông B một mình đem đi đến UBND phường xác nhận, không có mặt người chuyển nhượng là không có giá trị pháp lý về quy định công chứng, chứng thực. Về Biên nhận ngày 8/12/1988 ông B cho rằng ông có mua thêm đất của bà Kh khoảng 30m² phía sau nhà ông B là không có cơ sở, vì biên nhận này chỉ thể hiện nội dung tôi Nguyễn Thị K có nhận số tiền 150.000 đồng với lý do nhượng lại số đất phía sau nhà có trồng mấy cây dừa và chuối; không thể hiện diện tích đất

chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, nằm ở vị trí nào. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông B trình bày; ông chuyển nhượng nhà đất của bà L là theo Tờ sang nhượng nhà ngày 29/11/1988 ghi rất cụ thể là chu vi nhà ngang 4 mét, dài 6 mét; trên phạm vi nền đất ngang 4,5 mét, dài 10 mét, tổng diện tích $45m^2$ với giá 900.000 đồng và bà L còn cam kết mở một con hẻm cho ông đi lại; ông sử dụng từ trước đến nay, ngoài ra ông còn chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị K khoảng $30m^2$, tổng cộng mới được $76,9m^2$ và ông có nộp thuế nhà nước từ năm 1992 đến năm 2017. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị L trong hạn luật định là phù hợp pháp luật. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ qui định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử chấp nhận một phần khởi kiện và chấp nhận một phần kháng cáo của bà L; sửa bản án sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L X, tỉnh An Giang. Bởi lẽ, Tờ sang nhượng nhà ở viết tay ngày 29/11/1988 thể hiện bán đất $45m^2$ vì thời điểm này Luật đất đai nghiêm cấm mua bán đất nên giữa bà L và ông B, ngoài việc lập hợp đồng mua bán nhà theo mẫu còn lập thêm Tờ sang nhượng nhà ở viết tay để làm bằng chứng là các bên có chuyển nhượng đất ngang 4,5 m, dài 10m = $45m^2$, trên đất có căn nhà ngang 4m, dài 6m là thực tế nên có cơ sở xác định, giữa các bên chuyển nhượng là $45m^2$, chứ không phải $24m^2$. Vì vậy, việc bà L yêu cầu bị đơn trả phần đất lấn chiếm diện tích $52,9m^2$ là không có cơ sở.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần khởi kiện của bà L để buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim P, chị Nguyễn Thị Mộng T, ông Nguyễn Hùng C có trách nhiệm trả lại cho bà L diện tích đất lấn chiếm $31,9m^2$ theo bảng trích đo hiện trạng ngày 7/12/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L X lập là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Tuy nhiên, do gia đình ông B quản lý sử dụng ổn định từ năm 1988, nên buộc bị đơn trả giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 28/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á thì diện tích $31,9m^2 \times 36.334.000 \text{ đồng}/m^2 = 1.159.054.600 \text{ đồng}$.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị L kháng cáo trong thời hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn; bị đơn; đại diện nguyên đơn; đại diện cho các ông, bà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L và đại diện cho các ông bà Nguyễn Văn T; Nguyễn Văn B; Nguyễn Văn S; Nguyễn Thị Bé C; Nguyễn Hoàng T; Nguyễn Hoàng S; Nguyễn Thị Ngọc G; Nguyễn Thị Ngọc T; Phạm Quốc P; Phạm Thị Thùy L; Phạm Thị Cẩm L1; Phạm Thị Yên L2; Phạm Thị Hồng L3; nhưng lại bỏ sót người tham gia tố tụng cùng hàng thừa kế của bà L bà Huỳnh Ngọc T; Nguyễn Thị Kim N là vợ và con của ông Nguyễn Văn T là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy do không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này; vì họ cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp cha, mẹ đã cho bà L và các bà không tranh chấp, không có ý kiến, mà giao toàn quyền cho bà L quyết định; vì vậy, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà L, thấy: Bà cho rằng tòa sơ thẩm xét xử bác yêu cầu của bà không khách quan, không nêu lên được căn cứ vững chắc để bác yêu cầu khởi kiện của bà; đánh giá chứng cứ một cách phiến diện, chỉ buộc bên bà có nghĩa vụ chứng minh nhưng ngược lại không yêu cầu phía ông B phải có nghĩa vụ chứng minh. Trong khi các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện bà chỉ bán cho ông B căn nhà có diện tích $4m \times 6m = 24m^2$ chứ không như hiện trạng mà ông B lấn chiếm như hiện nay.

[2.1]. Xét về nguồn gốc đất tranh chấp trước năm 1975 cha bà L là ông Nguyễn Văn L (chết 1987) mẹ là bà Lê Thị N (chết 1982), thuê đất của ông C để sử dụng diện tích $132m^2$ theo bảng kê. Sau năm 1975 ông tiếp tục sử dụng và năm 1976 ông L kê khai với Ủy ban nhân dân cách mạng xã M B (nay là Ủy ban nhân dân phường M B) cùng lúc 03 mẫu kê khai; mẫu một là “Mẫu chung” diện tích $132m^2$ (BL 60), mẫu hai “Kê khai từng biển số nhà” diện tích nhà là $48m^2$ diện tích đất là $132m^2$ (BL 59), mẫu ba là “Bản kê khai” nhà đất thuê để sử dụng cũng diện tích trên (BL 58).

Như vậy xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà L con ông L người được kế thừa, thừa hưởng của cha mẹ để lại quản lý sử dụng ổn định từ trước năm 1988 nhưng các anh em không tranh chấp; theo bà L năm 1984 ông C có cho bà thêm bằng miệng diện tích đất giáp ranh khoảng $32m^2$. Vậy tổng diện tích bà L sử dụng là $164m^2$. Ngày 30/11/1988 bà ký Hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Tấn B diện tích căn nhà ngang 4m, dài 6m bằng $24m^2$. Nhưng quá trình sử dụng ông B đã lấn chiếm đất của bà hiện nay là $76,9m^2$; nên bà yêu cầu gia đình ông B, bà P và bà T, ông C trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là $52,9m^2$ ($76,9m^2 - 24m^2$).

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà L không xác định được vị trí diện tích $52,9m^2$ vì ông B đã thay đổi sửa chữa nhà không đúng với hiện trạng ban đầu; Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản đến Văn phòng đăng ký đất để hỗ trợ xác $52,9m^2$ nằm vị

trí nào trong tổng diện tích 164m^2 theo mẫu kê khai năm 1976, nhưng Văn phòng cho rằng không đủ các yếu tố kỹ thuật để xác định vị trí; bên cạnh đó bà L trình bày bà Lê Thị Út N có cho thêm bà bằng miệng phần đất giáp ranh diện tích khoảng 32m^2 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Từ đó cấp sơ thẩm cho rằng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là chưa đủ cơ sở; làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Bởi lẽ, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ ông B chuyển nhượng diện tích đất của bà L ở vị trí nào, vì đất ông B nằm trong diện tích đất mà bà L đã chuyển nhượng cho ông B. Hơn nữa, đại diện Viện kiểm sát thành phố L X cũng đề nghị cấp sơ thẩm cần bổ sung vị trí, ranh giới, diện tích đất của những phần đất này vào bản trích đo hiện trạng để làm rõ nội dung, làm cơ sở giải quyết vụ án; vì ông B khai tại phiên tòa là ông có thể xác định được vị trí, ranh giới, diện tích đất mua của bà L, bà K ngoài thực địa và ngược lại bà L cũng có ý kiến như vậy; nhưng cấp sơ thẩm không xem xét ý kiến này.

[3] Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở, vì nguyên đơn đã chứng minh nguồn gốc đất của mình qua các mẫu kê khai trên và ông B cũng thừa nhận có nhận chuyển nhượng nhà, đất với bà L; khi bà L chuyển nhượng nhà đất với ông B các anh em bà Láng cũng không ai phản đối. Hơn nữa, ngày 02/4/1997 Ủy ban nhân dân thị xã L X (nay là thành phố L X) có Quyết định số: 433/QĐUB v/v giải tỏa di dời nhà ở, vật kiến trúc khác của hộ Nguyễn Thị L để thi công nâng cấp tuyến đường Nguyễn Thái H thuộc phường M B, thị xã L X; diện tích đất bà L bị giải tỏa là $39,53\text{m}^2$ và bà L nhận tiền hỗ trợ theo quyết định di dời trên; các đồng thừa kế của bà L cũng không ai tranh chấp.

[3.1] Tuy nhiên, việc bà L cho rằng bà chỉ chuyển nhượng 24m^2 theo “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 30/11/1988 có chứng thực của UBND phường M B là chưa đúng thực tế; vì ngoài hợp đồng này bà L và ông B còn ký “Tờ sang nhượng nhà ở” ngày 29/11/1988, mặc dù tờ sang nhượng này không có chứng thực của UBND phường, nhưng nội dung ghi rất cụ thể: “chu vi căn nhà tôi bán là ngang 4mét, dài 6mét trên phạm vi nền đất của tôi là ngang 4,5mét, dài 10mét”. Như vậy tổng diện tích nhà trên đất thực tế các bên chuyển nhượng là 45m^2 , chứ không phải 24m^2 và hai bên vẫn giữ bản chính tờ sang nhượng nhà ở này từ năm 1988 đến nay; việc diện tích này không chứng thực được vì tại thời điểm đó Luật đất đai năm 1987, tại Điều 5 quy định “Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai”. Diện tích hiện gia đình ông B quản lý sử dụng hiện tại là $76,9\text{m}^2$, gia đình ông có nghĩa vụ trả lại diện tích dư thừa.

[3.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L X. Buộc ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Mộng T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn

Thị L và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà L đại diện gồm ông Nguyễn Văn T; Nguyễn Văn B; Nguyễn Văn S; Nguyễn Thị Bé C; Nguyễn Hoàng T; Nguyễn Hoàng S; Nguyễn Thị Ngọc G; Nguyễn Thị Ngọc T; Phạm Quốc P; Phạm Thị Thùy L; Phạm Thị Cẩm L1; Phạm Thị Yến L2; Phạm Thị Hồng L3; Huỳnh Ngọc T; Nguyễn Thị Kim N; diện tích đất ở $31,9\text{m}^2$ ($76,9\text{m}^2 - 45\text{m}^2$); tại các điểm 47, 29, 26, 25, 24, 23, 31 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 7/12/2020 của Văn phòng đất đai chi nhánh L X. Lẽ ra phải buộc gia đình ông B tháo dỡ, di dời nhà ở (không cố định) trả lại diện tích đất lấn chiếm. Tuy nhiên, diện tích $31,9\text{m}^2$ chỉ có một phần phạm vào diện tích nhà ở gia đình ông B và nằm phần cuối diện tích đất ông B cất nhà nên không có lối đi vào. Hơn nữa, tại Quyết định số: 08/2020/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND tỉnh An Giang, ban hành quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang tại khoản 2 điểm a đối với đất ở đô thị tại các phường diện tích tối thiểu phải là 35m^2 . Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc gia đình ông B có nghĩa vụ trả lại cho bà L và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà L đại diện bằng giá trị đất thực tế là phù hợp; theo bản Chứng thư thẩm định giá ngày 28/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đông Á; giá trị đất được tính là: $36.334.000 \text{ đồng/m}^2 \times 31,9\text{m}^2 = 1.159.054.600 \text{ đồng}$; vậy gia đình ông Bình phải trả số tiền là: 1.159.054.600 đồng.

[3.3] Xét việc gia đình ông B ở lâu, ổn định không phải là căn cứ để cho được tiếp tục sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất; nên người lấn chiếm phải có nghĩa vụ trả lại đất hay giá trị, mà bên bị lấn chiếm không có nghĩa vụ trả thành quả làm tăng giá trị đất; bởi lẽ, bên bị lấn chiếm đã chịu thiệt suốt thời gian đất bị lấn chiếm không khi thác được lợi ích trên đất.

Công nhận cho ông B, bà P, bà T, ông C được quyền quản lý sử dụng diện tích $76,9\text{m}^2$ (trong đó diện tích đất của gia đình ông thực chuyển nhượng 45m^2 và diện tích đất gia đình ông trả giá trị cho bà L và người liên quan là $31,9\text{m}^2$), giới hạn bởi các điểm 11, 9, 6, 34, 33, 32, 29, 26, 25, 24, 23, 31, 2, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 7/12/2020 của Văn phòng đất đai chi nhánh L X.

Ông B, bà P, bà T, ông C có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

[3.4] Đối với diện tích ông B cho rằng ông chuyển nhượng của bà K khoảng 30m^2 theo Biên nhận ngày 8/12/1988 là không có căn cứ, bởi biên nhận này nội dung chỉ ghi bà K có nhận số tiền 150.000 đồng, lý do: nhượng lại số đất phía sau nhà có trồng mấy cây dừa và chuối; không thể hiện diện tích đất là bao nhiêu ? tọa lạc ở vị trí nào ? chủ thể nhận chuyển nhượng là ai ?. Vả lại, tại công văn số 22/TNMT ngày 20/11/2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L X xác minh báo cáo, cũng khẳng định là ông B khẳng định phía sau lưng nhà ông B hồi nào giờ không có nhà bà K (BL19); và tại bản án hành chính sơ thẩm số: 01/2013/HCST ngày 02/8/2013 ông B cũng thừa nhận: "...ông mua thêm diện tích đất bà K không ghi diện tích, không ghi từ cận chỉ thể hiện mua bán hoa lợi là cây

dừa, chuối, ở phía sau nhà bà K và cặp bên hông đất mua của bà L; việc mua đất của bà K là nhằm làm thẳng ranh đất và tạo lối đi vào nhà ông. Điều đó cho thấy bà K không có đất phía sau nhà bà L hay ông B. (thực tế nhà bà K hiện không thay đổi hiện trạng con bà K đang sinh sống, nhà bà K đối diện nhà bà L cách nhau bởi một con hẻm nhỏ làm lối đi).

[3.5] Đối với diện tích lối đi 9,1m², các bên không có tranh chấp và quá trình giải quyết vụ án gia đình ông B cũng không có phản tố, vả lại diện tích đất lối đi theo Tờ sang nhượng nhà ở bà L chỉ đồng ý mở một con hẻm từ nhà ông B ra đến lộ đường Nguyễn Thái H để làm phương tiện đi lại, mà không có việc tặng, cho hay chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp các bên có thể khởi kiện trong vụ án khác..

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L sửa, bản án sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L X.

[5] Chi Phí tố tụng: Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá 2.382.000 đồng bà L tạm ứng trước, do chấp nhận một phần kháng cáo của bà Láng sửa bản án sơ thẩm, nên bà Láng phải chịu ½ là 1.191.000 đồng; ông Nguyễn Tấn Bình, bà Nguyễn Thị Kim Phụng, bà Nguyễn Thị Mộng Tuyết, ông Nguyễn Hùng Cường, có nghĩa vụ chịu ½ chi phí và có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Láng 1.191.000 đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà L là người cao tuổi nên được miễn phần án phí không được chấp nhận. Bà L không phải chịu án phí và được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003658 ngày 13/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L X. Lẽ ra ông B, bà P, bà T, ông C phải chịu 46.772.000 đồng; nhưng do ông B là người cao tuổi nên số tiền án phí sẽ được chia ra làm 04 phần, số tiền ông B được miễn là 11.693.000 đồng; bà P, bà T, ông C còn phải chịu 35.000.000 đồng (tròn số).

[6.2] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu; được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003072 ngày 27/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 37; Điều 147, 148, 157, 186, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166, 203 Luật đất đai. Điều 164, 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 12, 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố L X.

- Buộc ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim , ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Mộng T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà L đại diện gồm ông Nguyễn Văn T; Nguyễn Văn B; Nguyễn Văn S; Nguyễn Thị Bé C; Nguyễn Hoàng T; Nguyễn Hoàng S; Nguyễn Thị Ngọc G; Nguyễn Thị Ngọc T; Phạm Quốc P; Phạm Thị Thùy L; Phạm Thị Cẩm L1; Phạm Thị Yên L2; Phạm Thị Hồng L3; Huỳnh Ngọc T; Nguyễn Thị Kim N; diện tích đất 31,9m² được tính giá trị bằng tiền là: 1.159.054.600 đồng (36.334.000 đồng/m² x 31,9m²).

- Công nhận cho Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim Ph, ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Mộng T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 76,9m² (trong đó diện tích đất của gia đình ông thực chuyển nhượng 45m² và diện tích đất gia đình ông trả giá trị cho bà L và người liên quan là 31,9m²), giới hạn bởi các điểm 11, 9, 6, 34, 33, 32, 29, 26, 25, 24, 23, 31, 2, theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 7/12/2020 của Văn phòng đất đai chi nhánh L X (kèm theo bản trích đo hiện trạng).

- Ông B, bà P, bà T, ông C có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

- Chi Phí tố tụng: Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá 2.382.000 đồng bà L tạm ứng trước, bà L phải chịu ½ là 1.191.000 đồng; ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Mộng T, ông Nguyễn Hùng C, phải chịu ½, có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L 1.191.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà L là người cao tuổi nên được miễn phần án phí không được chấp nhận. Bà L không phải chịu án phí và được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003658 ngày 13/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L X. Ông B, bà P, bà T, ông C phải chịu 46.772.000 đồng; nhưng do ông B là người cao tuổi nên số tiền án phí sẽ được chia ra làm 04 phần, số tiền ông B được miễn là 11.693.000 đồng; bà P, bà T, ông C còn phải chịu 35.000.000 đồng (tròn số).

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu; được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003072 ngày 27/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L X.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân

sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao (1)
- VKSND tỉnh An Giang (1)
- TAND TP. L X (1)
- THA TP. L X (1)
- Tòa Dân sự (2)
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG (1)
- Phòng KTNV & THA tỉnh AG (1)
- Đương sự “Đề thi hành”;
- Lưu: Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Minh Hải