

Bản án số: 414/2023/DS-PT

Ngày 28 tháng 6 năm 2023

“V/v Đòi lại quyền sở hữu nhà, quyền
sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng
ủy quyền”

**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: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về “Đòi lại quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1165/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Ngọc Giao (Tên khác: Nguyen Ngoc Giao), sinh năm 1942;

Hộ chiếu số HL 157929 cấp ngày 11/5/2016 tại Canada – Vắng mặt;

1.2. Bà Phạm Thị Duyên (Tên khác: Pham Thi Duyen), sinh năm 1949;

Hộ chiếu số GM 309711 cấp ngày 06/11/2014 tại Canada – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 1060 Place D’Aiguillon Laval (Quebec) H7E3V1 Canada

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên: Ông Nguyễn Mạnh Khương, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: 70/21 Trần Phú, Phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2019 và ngày 26/3/2021);

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh Loan, sinh năm 1950 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 135A đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh Loan: Luật sư Nguyễn Thượng Vũ – Văn phòng luật sư Vũ Nguyễn, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh – Có mặt;

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

3.1. Ông Huỳnh Vinh Sang, sinh năm 1951 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 135A đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

3.2. Bà Phạm Anh Thư, sinh năm 1967 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 23/3 Trần Phú, Phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

3.3. Chị Nguyễn Anh Thy, sinh năm 1988 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 135A đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

Địa chỉ liên hệ: Số 54 đường 8/3, Phường 5, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

3.4. Anh Đào Quốc Cường, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 135A đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Anh Thy và anh Đào Quốc Cường: Bà Phạm Anh Thư, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2023 và ngày 15/6/2023) – Có mặt;

3.5. Ông Huỳnh Văn Thúng, sinh năm 1961 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 237 đường Cà Dăm, Khóm 3, Phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

3.6. Ông Nguyễn Vũ Huy Hùng, sinh năm 1976 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 159/62/11 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

3.7. Ông Lê Nhị Hiền, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 157D Hoàng Hoa Thám, Phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Nhị Hiền: Ông Huỳnh Văn Thúng, sinh năm 1961 (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2023) – Có mặt;

3.8. Anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 367/11 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.9. Chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo, sinh năm 1980 – Có mặt;

Địa chỉ: Số D8.3 Chung cư Phú Mỹ Thuận, Ấp 3, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.10. Văn phòng công chứng Trần Thị Minh – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 11 Phó Cơ Điều, Phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long;

4. Người kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Ông Nguyễn Mạnh Khương (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên);

4.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Anh Thư, chị Nguyễn Anh Thy, ông Huỳnh Văn Thúng, ông Lê Nhị Hiền;

4.4. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/11/2019 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.375 m², loại đất ODT và CLN và căn nhà trên đất số 135A, đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (sau đây viết tắt là nhà, đất 135A) là của cố Hồ Chí Vang (chết năm 1945) và cố Nguyễn Thị Kiên (chết năm 1980) sử dụng trước năm 1958. Cố Vang và cố Kiên có 03 người con chung gồm các cụ: Hồ Thị Phước (có 01 người con tên Huỳnh Thị Đức), Hồ Thị Hưng (không có chồng con) và Hồ Thị Tư (có 04 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Ngọc Giao, Nguyễn Thị Hường, Nguyễn Công Danh và Nguyễn Ngọc Quý).

Cụ Hồ Thị Hưng kê khai theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980, thửa đất số 1977, diện tích 1.840 m². Ngày 03/10/1981, cụ Hồ Thị Hưng lập di chúc cho ông Nguyễn Ngọc Giao trọn quyền sở hữu nhà đất nêu trên. Ngày 16/11/1981, cụ Hồ Thị Hưng chết.

Ngày 08/8/2002, cụ Hồ Thị Tư (định cư tại Canada) lập giấy cho ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên trọn quyền định đoạt nhà, đất 135A, được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Canada xác nhận ngày 09/8/2002.

Ngày 29/11/2002, cụ Hồ Thị Phước (định cư tại Hoa Kỳ) lập giấy cho ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên trọn quyền định đoạt nhà, đất 135A, được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Hoa Kỳ xác nhận ngày 29/11/2002.

Khoảng năm 1989, khi còn sinh sống tại Việt Nam, cụ Hồ Thị Phước cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang ở nhờ nhà, đất 135A.

Khi thực hiện đo đạc theo Nghị định 60/CP thì bà Nguyễn Thị Thanh Loan kê khai đăng ký thành thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.374 m² và được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 08021 QSDĐ/4662 QĐ.UB ngày 31/12/2001. Ông Nguyễn Ngọc Giao khiếu nại, Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ra Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/8/2014 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2001 đã cấp cho bà Loan. Bà Loan khiếu nại, Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ra Quyết định số 628/QĐ.UBND ngày 17/4/2015 bác khiếu nại của bà Loan. Bà Loan khởi kiện, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bác yêu cầu khởi kiện của bà Loan. Bà Loan kháng cáo, tại Bản án hành chính phúc thẩm số 542/2018/HC-PT ngày 13/12/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh bác kháng cáo của bà Loan.

Ngày 18/10/2019, ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên lập Văn bản khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh công chứng ngày 26/11/2019.

Ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang trả lại nhà, đất số 135A nêu trên.

Tại Đơn phản tố ngày 09/7/2020 và các lời khai tiếp theo, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Loan trình bày:

Bà đã quản lý sử dụng nhà, đất 135A từ năm 1988 cho đến nay, quá trình sử dụng đất, bà đã nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã có nhiều công sức giữ gìn đất và xây dựng các công trình khác trên đất. Cuối năm 2018 thì căn nhà thờ cũ bị hư hại nặng, có nguy cơ bị đổ sập nên bà đã tháo dỡ căn nhà cũ và cất lại căn nhà mới tại vị trí của căn nhà cũ. Hiện nay nhà đất mới đều là của bà, nên Văn bản khai nhận thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên có công chứng ngày 26/11/2019 không phù hợp pháp luật, vì không đủ điều kiện khai nhận thừa kế, nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Văn bản khai nhận thừa kế trên, đồng thời công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh Loan được quyền sử dụng thửa đất số 146, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/5/2021, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 22/7/2021 và các lời khai tiếp theo, các đương sự: Nguyễn Thị Thanh Loan, Huỳnh Vinh Sang, Huỳnh Nguyễn Thanh Giang, Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo trình bày:

Quá trình sử dụng đất, do bận nhiều việc gia đình nên các đương sự Nguyễn Thị Thanh Loan, Huỳnh Vinh Sang, Huỳnh Nguyễn Thanh Giang,

Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo có lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5140, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2018 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Minh, ủy quyền cho chị Nguyễn Anh Thy quản lý thửa đất số 146 nêu trên. Chị Nguyễn Anh Thy đã lạm dụng hợp đồng ủy quyền này để tự ý cất trái phép căn nhà khoảng 80 m² ở phía sau và chiếm giữ 01 căn nhà khoảng 20 m² của bà Loan ở phía trước để làm văn phòng luật sư, chị Thy còn tự ý thu tiền cho thuê mặt bằng. Gia đình bà Nguyễn Thị Thanh Loan đã nhiều lần yêu cầu chị Thy chấm dứt hợp đồng ủy quyền, nhưng chị Thy lẩn tránh, nên gia đình bà Nguyễn Thị Thanh Loan yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018, buộc chị Thy trả lại căn nhà 20 m², phá dỡ căn nhà khoảng 80 m², trả lại số tiền thu tiền mặt bằng là 136.000.000 đồng và buộc chị Thy cất chuyển hộ khẩu ra khỏi nhà số 135A.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 26/02/2021 và các lời khai tiếp theo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Anh Thy trình bày:

Chị Nguyễn Anh Thy không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Chị yêu cầu công nhận một phần Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018 đối với phần diện tích 649,7 m² thuộc thửa đất số 146 theo Trích đo bản đồ cùng tài sản trên đất, gồm căn nhà 80 m², căn nhà 20 m² cùng căn nhà tạm cho ông Huỳnh Văn Thúng thuê. Chị thống nhất hủy phần còn lại của Hợp đồng ủy quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Anh Thư trình bày: Thống nhất với ý kiến của chị Nguyễn Anh Thy và không có yêu cầu độc lập gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ Huy Hùng trình bày: Ông thuê mặt bằng trên thửa đất 146 của bà Nguyễn Thị Thanh Loan để kinh doanh gốm sứ. Ông không có yêu cầu độc lập gì. Trường hợp phải trả lại mặt bằng thì phải báo trước cho ông 06 tháng. Ông xin vắng mặt trong quá trình tố tụng vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhị Hiền trình bày: Ông thuê mặt bằng trên thửa đất 146 của bà Nguyễn Thị Thanh Loan để xây dựng khoảng 28 m² làm nghề rửa xe. Ông không có yêu cầu độc lập gì, nhưng nếu bên tranh chấp lấy lại mặt bằng trong thời gian còn hợp đồng, thì phải bồi hoàn giá trị xây dựng cho ông. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Thúng trình bày: Ông thuê mặt bằng thửa đất 146 của bà Nguyễn Thị Thanh Loan để cất nhà tiền chế làm kho chứa hàng hóa. Ông thống nhất giá của Hội đồng định giá, không có yêu cầu độc lập gì. Trường hợp Tòa án công nhận đất cho ai thì ông sẽ thỏa thuận tiếp tục thuê đất với người đó, nếu phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện vụ án khác.

Tại Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 05/01/2021, ngày 07/6/2022; Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/02/2021 và ngày 19/7/2022, thể hiện:

* Ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thanh Loan thửa 146, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.295,8 m². Trong đó, phạm vi dự kiến Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án mở rộng, nâng cấp đô thị Việt Nam – Tiểu dự án thành phố Vĩnh Long, có diện tích 152,7 m² (Theo Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 18/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long, phần thu hồi có diện tích 156,4 m², trong đó có 17,2 m² đất ODT và 139,2 m² đất CLN).

* Phần đất chị Nguyễn Anh Thy yêu cầu được công nhận theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018, có diện tích 649,7 m² thuộc thửa đất số 146. Vật kiến trúc trên đất gồm có:

- Nhà số 1 (Văn phòng luật sư Nguyễn Anh Thy): Diện tích 4,1 m x 4,9 m = 20,09 m², trị giá 36.875.265 đồng + Nhà vệ sinh, bể tự hoại, trị giá 3.595.528 đồng.

- Nhà số 2 (Lê Nhị Hiền rửa xe): Diện tích 4,2 m x 7,3 m = 30,66 m²; trị giá 6.874.930 đồng;

- Nhà số 3 (kho chứa hàng của Huỳnh Văn Thúng): Diện tích 193,06 m²; trị giá 43.290.085 đồng;

- Nhà số 4 (chị Nguyễn Anh Thy xây dựng): Nhà cấp 4, diện tích 7,8 m x 7,9 m = 75,66 m², trị giá 194.912.190 đồng (Nhà nước đã thu hồi một phần, có giá trị là 108.753.061 đồng);

- Cổng rào, tường rào, vật kiến trúc khác của bà Nguyễn Thị Thanh Loan.

* Phần còn lại của thửa đất số 146 có các vật kiến trúc, gồm:

- Nhà số 1A (cơ sở kinh doanh gốm sứ của Nguyễn Vũ Huy Hùng): Diện tích 13 m x 11,5 m = 149,5 m², trị giá 35.512.230 đồng.

- Nhà số 2A (Nguyễn Thị Thanh Loan xây mới trên nền nhà cũ số 135A): Diện tích 5 m x 13,7 m = 68,5 m², trị giá 199.761.125 đồng.

- Các cây do bà Nguyễn Thị Thanh Loan trồng, thống nhất không định giá, gồm: 09 cây cau trắng, 64 cây cau vàng, 05 cây xanh.

* Thửa đất số 146 có 194,2 m² loại đất ODT, giá thị trường 30.000.000 đồng/m²; diện tích còn lại là đất CLN, giá thị trường 3.318.000 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987; khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993; Điều 99, Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 244, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 27 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. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo đã rút yêu cầu chị Nguyễn Anh Thy trả lại 136.000.000 đồng tiền cho thuê mặt bằng và yêu cầu chị Nguyễn Anh Thy cắt chuyển hộ khẩu thường trú ra khỏi nhà số 135A, đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên:

Công nhận Văn bản khai nhận thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên đối với giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 22 (diện tích theo hiện trạng), được Phòng công chứng Trần Thị Minh chứng nhận ngày 26/11/2019 (Số công chứng 151, quyển số 01.TP/CC-SCC/KNTK);

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Loan bồi hoàn cho ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên giá trị quyền sử dụng đất bằng 8.458.450.200 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên được quyền sở hữu và được quyền liên hệ cơ quan chức năng để nhận số tiền bồi thường giá trị đất bị thu hồi bằng 982.778.680 đồng, theo Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 18/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long;

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh Loan và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo:

Hủy Hợp đồng ủy quyền giao kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo với chị Nguyễn Anh Thy về thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.374 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 976669 cấp cho hộ Nguyễn Thị Thanh Loan, được công chứng tại Phòng công chứng Trần Thị Minh ngày 25/9/2018 (Số công chứng 5140 Quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh Loan quyền sở hữu căn nhà số 135A, diện tích 5 m x 13,7 m = 68,5 m² tọa lạc đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.125,9 m², trong đó có 177 m² loại đất ODT và 948,9 m² là đất CLN, cùng tài sản trên đất, gồm: Nhà cấp 4 (Văn phòng luật sư Nguyễn Anh Thy), diện tích 4,1 m x 4,9 m = 20,9 m² + Nhà vệ sinh, bể tự hoại; Nhà cấp 4 (Chị Thy xây dựng), diện tích 7,8 m x 7,9 m = 75,66 m²; Nhà tạm (Ông Thúng chứa hàng): Diện tích 193,06 m²; Nhà tạm (ông Nguyễn Vũ Huy Hùng kinh doanh gốm sứ), diện tích 13 m x 11,5 m = 149,5 m²; Cây trồng, cổng rào, tường rào, vật kiến trúc khác do bà Nguyễn Thị Thanh Loan xây dựng.

Bà Loan được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn Thúng, Lê Nhị Hiền và Nguyễn Vũ Huy Hùng đối với các phần đất tương ứng theo hợp đồng.

Buộc chị Nguyễn Anh Thy giao quyền sử dụng đất diện tích 649,7 m² thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 22 và toàn bộ tài sản trên đất này cho bà Nguyễn Thị Thanh Loan.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Anh Thy:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Loan bồi hoàn cho chị Nguyễn Anh Thy giá trị tài sản bằng 126.629.922 đồng;

Chị Nguyễn Anh Thy được quyền sở hữu và được quyền liên hệ cơ quan chức năng để nhận số tiền bồi thường giá trị nhà bị phá dỡ để thu hồi đất bằng 108.753.061 đồng, theo Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 18/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long;

5. Bà Nguyễn Thị Thanh Loan được quyền kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Thông tin chi tiết các phần đất trên theo các trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long thực hiện kèm theo bản án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2022, ông Nguyễn Mạnh Khương là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/12/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh Loan có đơn kháng cáo yêu cầu tuyên bố vô hiệu Văn bản khai nhận thừa kế cho ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên, được công chứng ngày 26/11/2019; không đồng ý bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Giao, bà Duyên và yêu cầu được nhận tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi đất.

Ngày 15/12/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Anh Thư có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nội dung Bản án sơ thẩm ghi nhận sai sự thật.

Ngày 15/12/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Anh Thy có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa chồng của chị là anh Đào Quốc Cường và các cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long vào tham gia tố tụng; nội dung Bản án sơ thẩm ghi nhận sai sự thật, giải quyết không khách quan, làm xâm hại đến quyền lợi của gia đình chị.

Ngày 15/12/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Thúng có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm do ghi nhận nội dung sai sự thật, ông thuê đất của chị Nguyễn Anh Thy nhưng Bản án sơ thẩm ghi là ông thuê đất của bà Nguyễn Thị Thanh Loan.

Ngày 15/12/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhị Hiền có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm do ghi nhận nội dung sai sự thật, ông thuê đất của chị Nguyễn Anh Thy nhưng Bản án sơ thẩm ghi là ông thuê đất của bà Nguyễn Thị Thanh Loan.

Quyết định số 178/QĐ-VKS-KNPT ngày 15/12/2022 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị phúc thẩm đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do xác định thiếu người tham gia tố tụng; không thụ lý giải quyết hết yêu cầu của đương sự; thu thập và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện dẫn đến áp dụng pháp luật không chính xác; không xem xét giải quyết công sức quản lý, giữ gìn tài sản của bà Loan nên chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự; miễn án phí không đúng đối tượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; Các đương sự có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình theo nội dung đã ghi trong đơn kháng cáo.

Ông Nguyễn Mạnh Khương yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị Thanh Loan hoàn trả lại nhà, đất đã ở nhờ cho nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị xây dựng, đồng thời hỗ trợ công sức giữ gìn tài sản là 2.000.000.000 đồng. Gia đình bà Loan có khai thác nhiều lợi ích trong thời gian quản lý nhà, đất này, nên số tiền hỗ trợ như trên là không hẹp hòi gì đối với công sức của gia đình bà Loan. Nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị các công trình khác trên đất cho chị Thy, anh Cường theo giá Hội đồng định giá đã định.

Bà Nguyễn Thị Thanh Loan không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và trình bày nêu bà Loan không gìn giữ thì sẽ không còn tài sản để nguyên đơn đòi lại; tuy cụ Hưng có kê khai đất vào năm 1980, nhưng chưa được Nhà nước công nhận đất cho cụ nên cụ Hưng, cụ Tư, cụ Phước chưa có quyền giao nhà, đất 135A cho ông Giao, bà Duyên. Bà chưa từng nhận tiền bồi thường do giải tỏa nhà, đất như bà Thư nói.

Luật sư Nguyễn Thượng Vũ đề nghị xem xét tuy cụ Hưng kê khai đất, nhưng do các cụ có nhu cầu định cư ở nước ngoài nên đã giao nhà, đất 135A cho gia đình bà Loan gìn giữ, nếu gia đình bà Loan không gìn giữ thì nhà đất này cũng sẽ không còn, nên số tiền 02 tỷ đồng là chưa tương xứng với công sức của gia đình bà Loan. Đề nghị giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

Bà Phạm Anh Thư (*đồng thời là người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Anh Thy, anh Đào Quốc Cường*) hoàn toàn thống nhất với kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm đề xét xử lại do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bà Loan có thỏa thuận giao cho bà Thư 649,7 m² và bà Thư đã giao diện tích này lại cho chị Thy, nên chị Thy có yêu cầu công nhận cho chị Thy 649,7 m² trên cơ sở được bà Thư giao lại, không phải là trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa chị Thy với gia đình bà Loan, nhưng Bản án sơ thẩm không đề cập giải quyết là không giải quyết hết

yêu cầu của đương sự; Ông Nguyễn Tuấn Anh chỉ được bà Loan ủy quyền để giải quyết với nguyên đơn là ông Giao, bà Duyên, gia đình bà Loan không có ủy quyền cho ông Tuấn Anh giải quyết tranh chấp hợp đồng ủy quyền với chị Thy, nhưng Bản án sơ thẩm lại chấp nhận cho ông Tuấn Anh đại diện gia đình bà Loan để giải quyết tranh chấp với chị Thy là sai tư cách tố tụng; Nếu chị Thy chiếm giữ nhà trái phép và số tiền 136.000.000 đồng như bà Loan nói thì đây đã là quan hệ pháp luật hình sự. Tòa án chưa thu thập chứng cứ để giải quyết quan hệ cho thuê đất của các ông Thúng, Hiền, Hùng; Bản án sơ thẩm đưa bà Thư vào tham gia tố tụng nhưng lại không đề cập, không giải quyết gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà Thư trong vụ án; Anh Cường là chồng của chị Thy, là đồng sở hữu tài sản với chị Thy nhưng lại không được tham gia tố tụng, nếu đưa anh Cường tham gia tố tụng ở cấp phúc thẩm thì sẽ làm mất quyền kháng cáo của anh Cường; Các biên bản thẩm định tại chỗ cũng chưa chính xác, không mời ông Thúng, ông Hiền, ông Hùng tham dự thẩm định tại chỗ, định giá; Giữa bà với bà Loan có mâu thuẫn là do sự việc tế nhị, không tiện nói ra ở đây. Nhà của chị Thy bị giải tỏa, nhưng bà Loan đã nhận tiền bồi thường nhà hơn 26 triệu đồng.

Ông Huỳnh Vinh Sang thống nhất lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Nguyễn Thị Thanh Loan.

Chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo không đồng ý việc ông Khương cho rằng gia đình bà Loan khai thác lợi ích kinh tế trong thời gian quản lý nhà, đất 135A; Trước đây bà Phạm Anh Thư làm luật sư cho gia đình chị, nhưng sau đó gia đình chị thấy nếu tiếp tục để bà Thư làm luật sư cho gia đình chị thì sẽ không có lợi, nên gia đình chị chấm dứt, không nhờ bà Thư làm luật sư nữa.

Ông Huỳnh Văn Thúng (*đồng thời là đại diện hợp pháp của ông Lê Nhị Hiền*) đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, vì ông và ông Hiền thuê đất của chị Thy chứ không thuê đất của bà Loan, Bản án sơ thẩm đã ghi sai nội dung.

Ông Nguyễn Vũ Huy Hùng trình bày Tòa án xử như thế nào thì ông cũng chấp hành theo quyết định của Tòa án, nhưng có đề nghị nếu buộc ông chấm dứt thuê đất thì phải cho ông biết trước 06 tháng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị đều hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị chấp nhận phần kháng cáo của đương sự có yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Văn bản của ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Khương làm đại diện tại tòa án các cấp và thi hành án,

nên theo quy định tại khoản 6 Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông Nguyễn Mạnh Khương có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long và đơn kháng cáo của các ông, bà: Nguyễn Mạnh Khương, Nguyễn Thị Thanh Loan, Phạm Anh Thư, Nguyễn Anh Thy, Huỳnh Văn Thúng, Lê Nhi Hiền đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và Văn phòng công chứng Trần Thị Minh vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Một số vấn đề về tố tụng:

[2.1] Về những vấn đề do bà Phạm Anh Thư đề nghị xem xét: Trong Hội đồng xét xử phúc thẩm có Thẩm phán đã ký thông báo thụ lý vụ án, ký thông báo yêu cầu sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện; Thông báo thụ lý vụ án ghi là ông Huỳnh Thanh Sang nhưng Bản án sơ thẩm lại ghi là ông Huỳnh Vinh Sang; Ông Nguyễn Tuấn Anh chỉ được bà Loan ủy quyền để giải quyết với nguyên đơn là ông Giao, bà Duyên mà không có ủy quyền cho ông Tuấn Anh giải quyết tranh chấp hợp đồng ủy quyền với chị Thy, nhưng Bản án sơ thẩm lại chấp nhận cho ông Tuấn Anh đại diện gia đình bà Loan để giải quyết tranh chấp với chị Thy. Xét thấy: Thẩm phán không ra quyết định hoặc bản án sơ thẩm, nên không thuộc trường hợp thay đổi thẩm phán quy định tại khoản 3 Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn tên của ông Huỳnh Vinh Sang (Huỳnh Thanh Sang) chỉ là sai sót chính tả; Bà Loan đã trực tiếp tham gia phiên tòa và bà Loan không khiếu nại gì đối với quá trình ông Tuấn Anh làm đại diện cho bà. Do đó, những vấn đề do bà Thư đặt ra không vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.2] Anh Đào Quốc Cường là chồng của chị Nguyễn Anh Thy, là đồng sở hữu tài sản với chị Thy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Cường vào tham gia tố tụng là thiếu sót, tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/5/2023, anh Cường trình bày quyền lợi của anh với chị Thy là hợp nhất, không đối lập nhau. Vì vậy, chỉ cần đưa anh Cường vào tham gia tố tụng ở cấp phúc thẩm, xem xét quyền lợi và nghĩa vụ của anh Cường gắn với việc xem xét quyền lợi và nghĩa vụ của chị Thy cũng đảm bảo quyền và lợi ích của anh Cường. Việc hủy Bản án sơ thẩm để đưa anh Cường vào tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án, không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của anh Cường và chị Thy, mà chỉ làm vụ án kéo dài không cần thiết, nên không nhất thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì lý do này.

[2.3] Cố Hồ Chí Vang và cố Nguyễn Thị Kiên có 03 người con, gồm các cụ: Hồ Thị Tư (*Cụ Tư có 04 con là các ông, bà: Nguyễn Ngọc Giao, Nguyễn Công Danh, Nguyễn Ngọc Quý và Nguyễn Thị Hương*), Hồ Thị Hưng (*không có chồng con*), Hồ Thị Phước (*có một con tên Huỳnh Thị Đức*). Cụ Hồ Thị Hưng đã

lập di chúc, còn cụ Hồ Thị Phước và cụ Hồ Thị Tư cũng đã lập giấy chuyển quyền cho ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên được trọn quyền thừa hưởng nhà đất (các giấy chuyển quyền tài sản đều được hợp pháp hóa lãnh sự hợp lệ). Như vậy tất cả các thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất của cô Vang, cô Kiên đều đã có văn bản hợp pháp chuyển quyền thừa hưởng nhà đất cho ông Giao, bà Duyên được hưởng thừa kế, nên không có căn cứ để đưa cụ Tư, cụ Phước vào tham gia tố tụng trong vụ án này theo kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

[2.4] Ngày 28/11/2019, ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên có đơn khởi kiện đòi bà Nguyễn Thị Thanh Loan phải trả lại nhà đất số 135A. Đến ngày 12/3/2020, ông Giao và bà Duyên có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Thanh Sang (Huỳnh Vinh Sang) và chị Nguyễn Anh Thy di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại nhà đất số 135A. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã thụ lý vụ án số 17/TB-TLVA ngày 10/6/2020.

Ngày 25/9/2018, bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo lập Hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Anh Thy được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất số 146, diện tích 1.374 m² với tư cách là chủ sở hữu theo quy định của pháp luật, bao gồm cả việc giải quyết tranh chấp (nếu có). Hợp đồng ủy quyền này được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh công chứng. Đến ngày 18/5/2021 và ngày 21/6/2021, bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã thụ lý vụ án số 04/2022/TLST-DS ngày 24/01/2022.

Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã ban hành Quyết định số 12/2022/QĐ-NVA ngày 09/02/2022 nhập vụ án thụ lý số 17/2020/TLST-DS ngày 10/6/2020 vào vụ án thụ lý số 04/2022/TLST-DS ngày 24/01/2022 (bút lục 171), đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện và triệt để, là đúng quy định tại Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.5] Tuy vào ngày 27/5/2021, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long có thư mời hộ gia đình bà Loan nhận tiền bồi thường do thu hồi đất, nhưng sau khi nhận được Công văn số 179/CV-TAT ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thì Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long đã có Công văn số 4292/UBND-NC ngày 20/10/2022 (bút lục số 201) xác định do thực hiện dự án cải tạo sông Cầu Lầu, Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long đã thu hồi 17,2 m² đất ODT và 139,2 m² CLN thuộc thửa đất số 146 và đã ra quyết định phê duyệt bồi thường hỗ trợ về đất là 982.778.680 đồng, tài sản trên đất 108.753.061 đồng cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh Loan, nhưng do có tranh chấp về đất, nên chưa chi trả tiền bồi thường, khi nào Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật thì Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long sẽ chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện theo Bản án có hiệu lực pháp luật. Vấn đề này đã rõ, nên việc Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long

kháng nghị yêu cầu thu thập, làm rõ vì sao Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Trung tâm quỹ đất thành phố Vĩnh Long lại có thư mời hộ gia đình bà Loan nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất, là không cần thiết.

[2.6] Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 146 đã bị thu hồi, chưa cấp lại cho ai nên việc giải quyết vụ án không phải xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long là để thực hiện dự án cải tạo sông Cầu Lầu, nên Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long và các cơ quan chức năng trực thuộc của mình không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp giữa các đương sự, không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa các đương sự. Vì vậy, không có căn cứ để đưa Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vĩnh Long, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long vào tham gia tố tụng trong vụ án theo nội dung đơn kháng cáo của bà Phạm Anh Thư và chị Nguyễn Anh Thy.

[3] Đối với tranh chấp đòi lại tài sản của nguyên đơn và phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Văn bản khai nhận thừa kế của ông Giao, bà Duyên:

[3.1] Nguồn gốc nhà, đất tranh chấp tại số 135A là của cô Vang và cô Kiên sử dụng trước năm 1958, diện tích 0.41.75 ha được Ty Địa Chánh Vĩnh Long cấp trích lục địa bộ số 695 ngày 28/4/1958. Cô Vang chết vào năm 1945 (không có di chúc), cô Kiên tiếp tục sử dụng nhà đất đến năm 1980 chết (không có di chúc), nhà đất 135A do cụ Phước và cụ Hưng sống cùng hộ tiếp tục sử dụng, còn cụ Tư sống ở Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ Hồ Thị Hưng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980, thửa đất số 1977, diện tích 1.840 m². Ngày 03/10/1981, cụ Hồ Thị Hưng lập di chúc cho ông Giao được trọn quyền sở hữu căn nhà 135A (bút lục số 95). Ngày 16/11/1981, cụ Hưng chết.

Bà Nguyễn Thị Thanh Loan lập Tờ cam kết bằng chữ viết tay ghi ngày 02/01/1990 (bút lục số 98), có nội dung: *“Nguyên trước đây tôi Nguyễn Thị Thanh Loan giáo viên được chuyển công tác từ Quới An - Vũng Liêm về thị xã Vĩnh Long. Tôi cùng hai con là Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo đăng ký nhân khẩu ở hộ tập thể phòng Giáo dục thị xã Vĩnh Long. Nay tôi cùng hai con được chị Hai Hồ Thị Phước 79 tuổi Trưởng tộc trong gia đình nhận chuyển khẩu về nhà thờ của chị số 135A đường 2/9 Phường I, thị xã Vĩnh Long. Lý do để tạm giúp tôi trong sinh hoạt đời sống và để tôi cùng phụ giúp với chị Hà Thị Chính trong việc thờ cúng ông bà. Tôi xin cam kết chắc chắn sau này tôi và hai con tôi sẽ chuyển khẩu và dọn đi nơi khác ngay vô điều kiện khi gia đình con cháu chị Hồ Thị Phước là chị Huỳnh Thị Đức và anh Nguyễn Ngọc Giao hiện diện để thờ cúng, sử dụng ngôi nhà thờ vườn cây ăn trái trên thửa đất thổ cư hiện hữu này”*.

Ông Huỳnh Vinh Sang (chồng bà Loan) lập Tờ cam kết bằng chữ viết tay ghi ngày 01/01/1989 (bút lục số 97), có nội dung: *“Tôi tên Huỳnh Vinh Sang sanh năm 1951 CMND số 360041610 cấp tại Hậu Giang, vợ là Nguyễn Thị*

Thanh Loan sinh năm 1950 giáo viên Trường PTCS Phước Hậu I. Chúng tôi được chị Huỳnh Thị Đức chủ nhà số 135A đường 2 tháng 9 P1 thị xã Vĩnh Long cho về tạm tá túc nơi đây cùng với 2 con nhỏ tại nhà kho ở góc vườn. Lý do: Vì chúng tôi là giáo viên ở huyện Vũng Liêm mới đổi về TXVL, căn phố nhà cha mẹ ruột tôi thì quá chật hẹp nên chỉ cần có chỗ nghỉ ngơi lúc ban đêm mà thôi. Do đó vì tấm lòng tốt chị Hai Đức thương tình cho tá túc tạm và khi nào chị Hai Đức cần sử dụng bất cứ lúc nào thì chúng tôi sẵn sàng dọn đi không điều kiện. Trên đây là lời cam kết danh dự của vợ chồng chúng tôi, mọi sai trái chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Dưới đây là lời hứa ban đầu và làm chứng danh dự của ba tôi là ông Nguyễn Trình Cơ”.

Ngày 10/8/1990, cụ Phước lập Tờ ủy quyền (bút lục số 100) có nội dung: “Nay tôi già yếu tôi ủy quyền lại cho em NGUYỄN THỊ THANH LOAN sinh năm 1950 và cháu HẠ THỊ CHÍNH sinh năm 1926 hai người đang là thường trú tại ngôi nhà thờ nêu trên được tiếp tục ở và thờ cúng ông bà chớ không được quyền sang bán, nhượng hoặc nhận một người nào khác vào nhà làm thường trú”. (Bà Hà Thị Chính là người làm công cho cụ Phước).

Năm 1992, cụ Phước và bà Đức được bảo lãnh sang định cư tại Mỹ. Nhà đất 135A do bà Loan và bà Chính tiếp tục quản lý sử dụng.

Thực hiện đo đạc theo Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, bà Loan kê khai đăng ký đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 976639, số vào sổ 2021 ngày 31/12/2001, thửa đất số 146, diện tích 1.374 m², loại đất thổ vườn.

Ngày 08/8/2002, cụ Hồ Thị Tư lập Giấy chuyển quyền tài sản nhà đất 135A cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên trọn quyền quyết định tài sản trên. Văn bản này được Đại sứ quán Việt Nam tại Canada chứng nhận ngày 09/9/2002 (bút lục 94).

Ngày 29/11/2002, cụ Hồ Thị Phước lập Giấy chuyển quyền thừa hưởng phần tài sản hương hỏa nhà đất 135A cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên trọn quyền quyết định tài sản trên. Văn bản này được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco chứng nhận ngày 29/11/2002 (bút lục 93).

Năm 2010, ông Nguyễn Ngọc Giao về thăm nhà phát hiện bà Loan được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông khiếu nại. Tại Biên bản hòa giải ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Vĩnh Long, bà Nguyễn Thị Thanh Loan thừa nhận đã ở nhờ và đồng ý hoàn trả nhà, đất lại cho ông Nguyễn Ngọc Giao, ông Giao đồng ý trả công sức đóng góp theo yêu cầu của bà Loan là 2.000.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Loan không thực hiện theo thỏa thuận này.

Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 26/8/2014 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 976639, số vào sổ 2021 ngày 31/12/2001, thửa đất số 146, diện tích 1.374 m², loại đất thổ vườn đã cấp cho hộ bà Loan. Ngày 25/5/2015, bà Loan

khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Bản án hành chính phúc thẩm số 542/2018/HC-PT ngày 13/12/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã bác yêu cầu khởi kiện của bà Loan.

Như vậy, có căn cứ để xác định bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo là người ở nhờ nhà đất số 135A có nguồn gốc của cô Hồ Chí Vang và cô Nguyễn Thị Kiên. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cụ Hồ Thị Hưng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 1977, diện tích 1.840 m² theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980, được xem là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất. Cụ Hưng đã lập di chúc giao nhà 135A cho ông Giao được hưởng thừa kế. Tất cả các thừa kế của cô Vang và cô Kiên đều đã có văn bản hợp pháp chuyển quyền thừa hưởng nhà đất số 135A cho ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên được hưởng thừa kế nhà, đất 135A.

[3.2] Bà Nguyễn Thị Thanh Loan không có quan hệ thừa kế với cô Vang, cô Kiên hoặc các cụ: Phước, Hưng, Tư, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Loan yêu cầu hủy Văn bản khai nhận thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên về di sản của cụ Hồ Thị Hưng đối với thửa đất số 146, diện tích 1.375 m², được Văn phòng công chứng Trần Thị Minh công chứng số 151 Quyền số 01.TP/CC-SCC/KNTK ngày 26/11/2019.

[3.3] Khoản 2 Điều 7 và khoản 1 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”*.

Điều 1, khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó.”*

Ông Nguyễn Ngọc Giao mang Hộ chiếu số HL 157929 cấp ngày 11/5/2016 tại Canada, được Đại sứ quán Việt Nam tại Canada cấp giấy miễn thị thực số BA 0756794 ngày 06/11/2019 được nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần đến ngày 06/11/2024, mỗi lần nhập cảnh tạm trú không quá 180 ngày; Bà Phạm Thị Duyên mang Hộ chiếu số GM 309711 cấp ngày 06/11/2014 tại Canada, được Đại sứ quán Việt Nam tại Canada cấp giấy miễn thị thực số BA 0756790 ngày 06/11/2019 được nhập cảnh vào Việt Nam nhiều lần đến ngày 05/05/2024, mỗi lần nhập cảnh tạm trú không quá 180 ngày. Năm 2019, ông Giao và bà

Duyên đã nhập cảnh về Việt Nam và ông, bà đã trực tiếp nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Theo quy định của pháp luật đã viện dẫn trên thì ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, nhưng thuộc đối tượng có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và được nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Các thừa kế của cố Vang và cố Kiên gồm: cụ Hưng đã lập di chúc, còn cụ Tư và cụ Phước cũng đã lập giấy tờ hợp lệ, tất cả đều giao cho ông Giao, bà Duyên được quyền thừa hưởng nhà, đất 135A.

[3.4] Tại Đơn phản tố đề ngày 09/7/2020 (bút lục số 75), bà Nguyễn Thị Thanh Loan trình bày: *“Đến cuối năm 2018, căn nhà thờ cũ do bà Hà Thị Chính ở (là người quản gia) cũng bị hư hại nặng, có nguy cơ đổ sập, không còn sử dụng được nên tôi đã cất lại nhà mới tại vị trí đó”*, chứng tỏ vào thời điểm ông Nguyễn Ngọc Giao yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh Loan trả lại nhà, đất (năm 2010) thì căn nhà thờ vẫn còn tồn tại trên đất, mãi cho đến cuối năm 2018 thì bà Loan đã tự ý tháo dỡ căn nhà thờ để xây lại căn nhà hiện nay.

Khi được ở nhờ, vào năm 1990 bà Loan cùng chồng là ông Sang đã tự tay viết bản cam kết khi nào ông Giao cần thì bà Loan, ông Sang cùng hai con sẽ dọn đi ngay để trả lại nhà, đất vô điều kiện. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Loan, ông Sang bàn giao căn nhà tại vị trí căn nhà thờ cũ cùng toàn bộ thửa đất số 146, các vật kiến trúc khác và cây trồng trên đất cho ông Giao, bà Duyên và ông Giao, bà Duyên thanh toán giá trị còn lại của căn nhà, các vật kiến trúc khác, cây trồng trên đất cho bà Loan, ông Sang. Ông Giao, bà Duyên được quyền nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất.

Bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang, chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo có công sức quản lý, duy trì tài sản từ năm 1990 đến nay, nên kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về phần này là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ công sức cho gia đình bà Loan với số tiền 2.000.000.000 đồng, tương đương khoảng hơn 20% giá trị tài sản giữ gìn. Từ việc cam kết sẽ trả ngay nhà, đất vô điều kiện, nay được hỗ trợ công sức như trên đã là tương xứng, nên ghi nhận.

[4] Đối với tranh chấp Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thanh Loan với chị Nguyễn Anh Thy:

Tại Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 22/7/2021 của bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang, chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo (bút lục số 53), có nội dung: *“Vào năm 2018, tôi có một vụ kiện tranh chấp đất đai với người nước ngoài: bà Phạm Anh Thư và con bà là Nguyễn Anh Thy, nói với tôi đất này có thể bị Nhà nước lấy vì tranh chấp với người nước ngoài, gạt tôi phải ký giấy nợ cho bà Thy là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng), sau này nếu Nhà nước có lấy đất thì bà Thy sẽ đứng ra lấy lại cho tôi bằng cách khấu trừ phần tiền tôi đã nợ bà Thy (nhưng tôi không có nhận tiền) giấy biên nhận nợ bà Nguyễn Anh Thy yêu cầu ký lùi ngày 15/08/2013*

(kèm theo biên nhận nợ ngày 15/08/2013) sau đó bà Thy kiện lên Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long và Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long buộc gia đình tôi phải trả cho bà Nguyễn Anh Thy số tiền 8.160.000.000 đồng (tám tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng) (kèm theo quyết định số 40/2018/QĐST-DS ngày 12/09/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long). Sau khi có bản án xong, đến ngày 25/09/2018 bà Nguyễn Anh Thy thuê Văn phòng công chứng Trần Thị Minh ở Vĩnh Long lên thành phố Hồ Chí Minh ép gia đình tôi ký hợp đồng ủy quyền quản lý đất đai trong thời gian 10 năm, nhằm lừa đảo để chiếm đoạt tài sản của gia đình tôi...

Do hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018 gia đình tôi ký cho bà Nguyễn Anh Thy do bị ép buộc lừa đảo từ số tiền nhận nợ khổng lồ 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), không có thật, biết mình bị lừa đảo gia đình tôi đã nhiều lần ghi âm các cuộc gọi và các cuộc trò chuyện, tin nhắn với bà Thu và bà Thy. Đến ngày 25/02/2021 gia đình tôi buộc bà Nguyễn Anh Thy phải ghi lại biên nhận ngày 25/02/2021 đã nhận đủ số tiền cả vốn lẫn lãi là 8.160.000.000 đồng (tám tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Thy đã tự xây dựng 1 căn nhà kiên cố trái phép khoảng 80 mét vuông trên phần đất của tôi nằm ở phía sau và chiếm giữ một căn nhà của tôi khoảng 20 mét vuông phía trước mặt tiền đường 2 tháng 9 để làm văn phòng luật sư;

Bà Thy tự ý thu tiền cho thuê mặt bằng của gia đình tôi cho thuê làm tôi thất thu hết 136.000.000 đồng (một trăm ba mươi sáu triệu đồng) tính đến ngày 30/07/2021”.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh Loan đối với thửa đất số 146 đã bị thu hồi từ năm 2015; Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và Bản án hành chính phúc thẩm số 542/2018/HC-PT ngày 13/12/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đang có hiệu lực pháp luật, đã bác yêu cầu của bà Loan khởi kiện quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Loan không có quyền của chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 146, do đó các giao dịch của bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang, chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo với tư cách là chủ sử dụng thửa đất số 146 đối với những người khác đều bị coi là vô hiệu. Vì vậy, theo quy định tại Điều 123 và Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018 giữa bà Loan với chị Thy là vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các căn nhà, vật kiến trúc chị Thy xây cất trên đất được nguyên đơn hoàn trả giá trị. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của chị Thy và anh Cường yêu cầu công nhận cho anh Cường, chị Thy được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 649,7 m² thuộc một phần thửa đất số 146 và không có căn cứ để công nhận cho anh Cường, chị Thy quyền sở hữu các căn nhà đã xây cất trên thửa đất số 146, do xây dựng không được sự đồng ý của chủ sử dụng hợp pháp

của thửa đất 146. Buộc chị Thy, anh Cường bàn giao nhà, công trình kiến trúc do anh chị xây dựng trên thửa đất số 146 nêu trên cho chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 146 (nguyên đơn) và buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị còn lại cho anh Cường, chị Thy. Đối với phần nhà của anh Cường, chị Thy đã bị giải tỏa thì anh Cường, chị Thy có quyền nhận tiền bồi thường (số tiền 108.753.061 đồng).

Bà Loan không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 146, nên mọi giao dịch của bà Loan với tư cách là chủ sử dụng thửa đất số 146 đều là không hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị Thy yêu cầu công nhận nhà, đất cho chị tại thửa đất số 146, với lý do đất này bà Loan đã chuyển giao cho mẹ của chị là bà Thư và bà Thư đã giao đất lại cho chị.

[5] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2022 (bút lục số 194), ông Huỳnh Văn Thúng trình bày: *“Tôi có thuê mặt bằng của bà Nguyễn Thị Thanh Loan. Phần nhà tiền chế trên đất là do tôi cất. Đối với vụ kiện nêu trên tôi chỉ thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa tôi và bà Loan, sau này tôi thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa tôi và bà Nguyễn Anh Thy (cụ thể là nhà số 3 theo Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long), tôi thống nhất giá mà Hội đồng định giá đã định. Tôi không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp nếu Tòa án tuyên buộc giao đất cho ai và người đó tiếp tục cho tôi thuê mặt bằng thì tôi sẽ tiếp tục thuê mặt bằng, nếu phát sinh tranh chấp thì tôi sẽ tự thương lượng hoặc khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác. Ngoài ra tôi xin được vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc, phiên tòa xét xử mà Tòa án triệu tập do tôi bận công việc làm ăn. Tôi cam đoan không có khiếu nại về sau”*.

Do đó, việc ông Huỳnh Văn Thúng kháng cáo cho rằng ông thuê đất của chị Thy, không thuê đất của bà Loan, nhưng Bản án sơ thẩm ghi không đúng lời khai của ông, gây nên mâu thuẫn tranh chấp với chị Thy, gây thiệt hại cho ông và ông yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm. Kháng cáo của ông Huỳnh Văn Thúng hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của chính ông vào ngày 12/10/2022, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2020 (bút lục số 128), ông Lê Nhị Hiền trình bày: *“Tôi có thuê đất của bà Nguyễn Thị Thanh Loan tại địa chỉ 135A, đường 2/9, Phường 1, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, diện tích thuê khoảng 28 m², hợp đồng thuê đất theo từng năm, tôi có bỏ ra số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) để xây dựng, sửa chữa trên phần đất tôi đã thuê để kinh doanh dịch vụ rửa xe. Tôi yêu cầu được bồi thường hợp đồng trong thời gian còn hợp đồng thuê đất. Tôi xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp, hòa giải, xét xử mà Tòa án triệu tập do tôi bận công việc làm ăn”*.

Do đó, việc ông Lê Nhị Hiền kháng cáo cho rằng ông chỉ thuê đất của bà Loan 06 tháng rồi thuê đất của chị Thy, nhưng Bản án sơ thẩm ghi không đúng lời khai của ông, gây nên mâu thuẫn tranh chấp với chị Thy, gây thiệt hại cho ông và ông yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm. Kháng cáo của ông Lê Nhị Hiền hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của chính ông vào ngày 09/12/2020, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Các ông: Huỳnh Văn Thúng, Lê Nhị Hiền, Nguyễn Vũ Huy Hùng có quyền và nghĩa vụ thỏa thuận với nguyên đơn về việc thuê quyền sử dụng đất, nếu có phát sinh tranh chấp về việc thuê đất, thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[8] Các phân tích trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng là căn cứ để chấp nhận, chấp nhận một phần hoặc không chấp nhận đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, kháng cáo của các đương sự và lời bảo vệ của luật sư.

[9] Về án phí:

Bản án sơ thẩm miễn án phí cho nguyên đơn là không đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật người cao tuổi, nên Quyết định kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về phần này là có căn cứ.

Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, các điều: 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

[9.1] Bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp;

[9.2] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại, như sau:

- Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại tài sản, nhưng phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền giá trị còn lại các tài sản trên đất được giao (khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326). Cụ thể phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 2.247.620.428 đồng + 169.920.007 đồng, với số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 80.350.809 đồng. Làm tròn 80.350.800 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo phải chịu án phí dân sự không giá ngạch (khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326).

- Chị Nguyễn Anh Thy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do bị bác yêu cầu công nhận đất cho chị (điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326). Cụ thể phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 2.155.704.600 đồng (649,7 m² x 3.318.000 đồng/m²), với số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 75.114.092 đồng. Làm tròn 75.114.000 đồng.

- Các ông, bà: Phạm Anh Thư, Huỳnh Văn Thúng, Lê Nhị Hiền, Nguyễn Vũ Huy Hùng đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với việc bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo rút yêu cầu khởi kiện

chị Nguyễn Anh Thy trả lại 136.000.000 đồng thu tiền thuê mặt bằng và yêu cầu chị Nguyễn Anh Thy cắt chuyển hộ khẩu thường trú ra khỏi nhà số 135A; Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 12, 27 và Điều 29 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;

2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Loan; Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Anh Thư; Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Anh Thy; Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn Thúng và không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Nhị Hiền.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, như sau:

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vĩnh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang, chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo giao trả cho ông Nguyễn Ngọc Giao (Tên khác: Nguyen Ngoc Giao), bà Phạm Thị Duyên (Tên khác: Pham Thi Duyen) toàn bộ thửa đất số 146, diện tích 1.310,9 m² và căn nhà số 135A, diện tích 68,5 m² (giá trị còn lại 199.761.125 đồng), cùng các vật kiến trúc khác gồm: Nhà tạm (ông Hùng thuê kinh doanh gốm sứ), diện tích 149,5 m² (giá trị còn lại 35.512.230 đồng); Nhà tạm (ông Hiền thuê), diện tích 30,66 m², trị giá 7.282.977 đồng; Cổng rào, tường rào trị giá 5.064.096 đồng, các cây trồng (09 cây cau trắng, 64 cây cau vàng, 05 cây xanh). Ông Giao và bà Duyên được quyền sở hữu các căn nhà, vật kiến trúc, cây trồng do bà Loan, ông Sang, anh Giang và chị Thảo giao lại. Nhà, đất, vật kiến trúc, cây trồng tọa lạc tại số 135A, đường 2/9, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Ngọc Giao (Tên khác: Nguyen Ngoc Giao) và bà Phạm Thị Duyên (Tên khác: Pham Thi Duyen) được quyền sử dụng diện tích 1.154,5 m² (1.310,9 m² – 156,4 m²), là phần còn lại (sau khi Nhà nước thu hồi) của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long và được nhận 982.778.680 đồng (*chín trăm tám mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm tám mươi đồng*) tiền bồi thường do thu hồi đất theo Quyết định số 2651/QĐ-UBND và Quyết định số 2653/QĐ-UBND cùng ngày 18/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Diện tích, kích thước, vị trí, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định qua các mốc (10, c, d, 11, 12, 9, 10 và 1, a, 10, 9, 1) và được trừ ra phần diện tích bị Nhà nước thu hồi 156,4 m², của Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 05/02/2021.

Cấu trúc căn nhà số 135A, các vật kiến trúc khác và cây trồng được thể hiện cụ thể tại Biên bản khảo sát, đo đạc, định giá tài sản ngày 05/01/2021.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang giá trị còn lại của căn nhà 135A, các vật kiến trúc khác, cây trồng với tổng số tiền là 247.620.428 đồng và hoàn trả công sức giữ gìn tài sản với số tiền 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng 2.247.620.428 đồng (*Hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi ngàn bốn trăm hai mươi tám đồng*).

2.2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giao kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vinh Sang, anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo với chị Nguyễn Anh Thy về thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.374 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 976669 cấp cho hộ Nguyễn Thị Thanh Loan, được công chứng tại Phòng công chứng Trần Thị Minh ngày 25/9/2018 (Số công chứng 5140 Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD), là vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Anh Thy và anh Đào Quốc Cường giao trả cho ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên diện tích 649,7 m² nằm trọn trong thửa đất số 146 và các công trình trên đất gồm: Căn nhà cấp 4 (Văn phòng luật sư Nguyễn Anh Thy), diện tích 20,09 m² (giá trị còn lại 36.875.265 đồng) + nhà vệ sinh, bể tự hoại (giá trị còn lại 3.595.528 đồng); Phần còn lại sau khi bị thu hồi của nhà cấp 4 (chị Thy xây dựng), diện tích khi chưa giải tỏa là 75,66 m² (giá trị còn lại 194.912.190 đồng, đã bị thu hồi một phần với số tiền bồi thường là 108.753.061 đồng); Nhà tạm (cho ông Thúng thuê chứa đồ), diện tích 193,06 m² (giá trị còn lại 43.290.085 đồng); Ông Giao và bà Duyên được quyền sở hữu các căn nhà và vật kiến trúc do anh Cường và chị Thy giao lại.

Vị trí, kích thước, hình thể, giáp giới diện tích đất được xác định qua các mốc (1, 2, 3, 4, 1) của Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 19/7/2022; Cấu trúc các căn nhà và vật kiến trúc được thể hiện cụ thể tại Biên bản khảo sát, đo đạc, định giá tài sản ngày 07/6/2022.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên hoàn trả cho chị Nguyễn Anh Thy và anh Đào Quốc Cường tổng giá trị còn lại của các căn nhà, vật kiến trúc tổng cộng là 169.920.007 đồng (*Một trăm sáu mươi chín triệu chín trăm hai mươi ngàn không trăm lẻ bảy đồng*).

Chị Nguyễn Anh Thy và anh Đào Quốc Cường được nhận 108.753.061 đồng (*một trăm lẻ tám triệu bảy trăm năm mươi ba ngàn không trăm sáu mươi mốt đồng*) tiền bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất do thu hồi đất, theo Quyết định số 2651/QĐ-UBND và Quyết định số 2653/QĐ-UBND cùng ngày 18/5/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long.

2.3. Các ông: Huỳnh Văn Thúng, Lê Nhị Hiền, Nguyễn Vũ Huy Hùng có quyền và nghĩa vụ thỏa thuận với ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên

về việc thuê quyền sử dụng đất, nếu có phát sinh tranh chấp về việc thuê đất, thì khởi kiện bằng vụ án khác.

2.4. Ông Nguyễn Ngọc Giao (Tên khác: Nguyễn Ngọc Giao) và bà Phạm Thị Duyên (Tên khác: Phạm Thị Duyên) có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà được công nhận trên, quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.154,5 m² (1.310,9 m² – 156,4 m²) là phần còn lại sau khi khấu trừ phần diện tích Nhà nước thu hồi của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 22, Phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai.

3. Về án phí:

3.1. Các đương sự có kháng cáo đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp, cụ thể như sau:

- Hoàn trả cho bà Phạm Anh Thư 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000334 ngày 20/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;

- Hoàn trả cho chị Nguyễn Anh Thy 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000333 ngày 20/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;

- Hoàn trả cho ông Lê Nhị Hiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000341 ngày 04/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long;

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Ngọc Giao, bà Phạm Thị Duyên phải nộp 80.350.800 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002692 ngày 25/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Ông Nguyễn Ngọc Giao và bà Phạm Thị Duyên còn phải tiếp tục nộp 77.850.800 đồng (*Bảy mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn tám trăm đồng*).

- Buộc chị Nguyễn Anh Thy phải nộp 75.114.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000063 ngày 05/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Chị Nguyễn Anh Thy còn phải tiếp tục nộp 74.814.000 đồng (*Bảy mươi bốn triệu tám trăm mười bốn ngàn đồng*).

- Buộc anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng (*Chín trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0000794 ngày 05/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả lại cho anh Huỳnh Nguyễn Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với việc bà Nguyễn Thị Thanh Loan, ông Huỳnh Vĩnh Sang, anh Huỳnh Nguyễn

Thanh Giang và chị Huỳnh Nguyễn Thanh Thảo rút yêu cầu khởi kiện chị Nguyễn Anh Thy trả lại 136.000.000 đồng thu tiền thuê mặt bằng và yêu cầu chị Nguyễn Anh Thy cắt chuyển hộ khẩu thường trú ra khỏi nhà số 135A; Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Đình Thanh

Vương Minh Tâm

Phạm Văn Công

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công