

Bản án số: 179/2024/DS-PT
Ngày: 06 - 8 -2024
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: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy;

Ông Đào Chí Keo.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:**

Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 06 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2024/TLPT- DS ngày 19 tháng 03 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh An Giang bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 202/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số A, tổ F, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Kim L: Luật sư Hồ Trung C – Công ty L2 – Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: số A, Võ Văn T, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ F, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Lâm T1, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Số B, đường C, tổ A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên hệ: Số A, L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang -là người đại

diện ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/4/2021 tại Văn phòng C6, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị S: Luật sư Bùi Thị N – Công ty L3 – Đoàn Luật sư tỉnh A; Địa chỉ: số A, L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

3.1 Ông Võ Văn M, sinh năm 1947 (chồng bà C1); Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2 Ông Võ Khắc B, sinh năm 1970 (con bà C1); Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.3 Bà Võ Thị T2, sinh năm 1972 (con bà C1); Nơi cư trú: Khóm M, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.4 Bà Võ Thị M1, sinh năm 1974 (con bà C1); Nơi cư trú: Ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

3.5 Bà Võ Thị X, sinh năm 1978 (con bà C1); Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.6 Bà Võ Phi N1, sinh năm 1955 (vợ ông P); (vắng mặt)

3.7 Anh Trần Tấn P1, sinh năm 1981 (con ông P); (vắng mặt)

3.8 Anh Trần Quang V, sinh năm 1983 (con ông P); (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

3.9 Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1952; Nơi cư trú: số C, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

3.10 Bà Trần Thị T3, sinh năm 1963; Nơi cư trú: Tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.11 Bà Trần Thị N2, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các ông bà: Võ Văn M, Võ Khắc B, Võ Thị T2, Võ Thị M1, Võ Thị X, Võ Phi N1, Trần Quang V, Trần Thị Đ, Trần Thị N2: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số A, tổ F, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 08/5/2024). (có mặt)

3.12 Ông Trần Văn H, sinh năm 1948; (vắng mặt)

3.13 Bà Trần Thị N3, sinh năm 1959; (vắng mặt)

3.14 Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1970; (vắng mặt)

3.15 Bà Trần Thị Đ2, sinh năm 1972; (vắng mặt)

3.16 Ông Trần Văn C2, sinh năm 1974; (vắng mặt)

3.17 Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1986; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: tổ F, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

3.18 Bà Trần Thị L1, sinh năm 1951; Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.19 Bà Trần Thị T4, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

3.20 Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1951 (chồng bà T6); Nơi cư trú tại: Số D, tổ A, ấp L, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.21 Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1988 (con bà T6); Nơi cư trú: Tổ A, ấp L, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.22 Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1976 (con bà T6); Nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp L, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.23 Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1987 (con bà T6); Nơi cư trú: Số D, tổ A, ấp L, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.24 Cháu Bùi Như Ý, sinh ngày 09/11/2012; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ý: bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1986 - mẹ ruột cháu Ý. Cùng nơi cư trú: tổ F, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L kháng cáo.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2018, bản tự khai và lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L do ông Phạm Thành Đ3 đại diện trình bày:

Bà có thừa hưởng diện tích đất ở tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện P, An Giang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là của cha Trần Quang B1 và mẹ Nguyễn Thị N4 để lại và anh em bà tự phân chia mỗi người 01 phần.

Phần đất mà bà L khởi kiện là đất cặp sông, khi cha mẹ còn sống đã quản lý nhưng để trống, không cất nhà ở, không đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Năm 1995, bà Nguyễn Thị S1 (mẹ ruột của bà Trần Thị S) hỏi bà L xin cất nhà ở nhờ, vì trước đây bà S1 cất nhà ở nhờ trên đất của bà C1, bà C1 đòi lại để chuyển nhượng cho vợ chồng ông A, nên bà S1 phải di dời nhà trả đất cho bà C1. Khi mượn đất ở nhờ, bà S1 cam kết đến năm 2005 sẽ di dời nhà trả lại đất. Đến năm 2001, bà S1 đến thương lượng với bà L để mua đất với giá 07 chỉ vàng nhưng bà L không đồng ý, vì để lại cho con cái sau này (việc cam kết, thương

lượng bằng lời nói, không ai chứng kiến). Từ năm 1995 đến năm 2001, bà S1, bà S và bà Đ2 cùng ở trong nhà. Việc bà S1 mượn đất cất nhà ở thì các anh em của bà L biết nhưng không phản đối vì đất đó thuộc phần được chia của bà L. Trong quá trình sử dụng đất, bà S1 có sửa nhà (lợp mái) nhưng lúc đó bà L đi khỏi không có ở địa phương. Năm 2011, bà L làm đơn yêu cầu bà S1 trả lại đất, đơn hoà giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn C. Năm 2015, bà S1 chết, căn nhà gắn liền nền đất do bà S, bà Đ2 trực tiếp sử dụng và sửa chữa nhà, bà L có ngăn cản và trình báo với ban tự quản ấp P ngăn cản nhưng không được.

Nay bà L yêu cầu bà Trần Thị S cùng những người thừa kế của bà S1 phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại nền đất diện tích thực tế 86,6 m² theo sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng Đ6 chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019. Bà L sẽ hỗ trợ tiền di dời 3.000.000 đồng. Nếu nhà không thể di dời, thì yêu cầu trả giá trị đất 140.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị S do bà Lê Lâm T1 đại diện trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn C3 (ông cô bà L) cho cha mẹ bà S sử dụng từ năm 1948 đến nay, sử dụng liên tục đã hơn 70 năm, sau khi cha mẹ bà chết thì bà S tiếp tục quản lý, sử dụng. Đất này không phải đất bà L và đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S không đồng ý theo yêu cầu của bà L.

Ngoài ra, không thống nhất biên bản hòa giải ngày 13/7/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn C, bà S không có thừa nhận đất này của bà L và cũng không có thương lượng bồi hoàn giá trị, bà S có tham gia, ký tên và viết tên Trần Thị S trong biên bản hòa giải nhưng khi ký tên, bà không đọc và cũng không nghe đọc biên bản hòa giải.

Bản tự khai ngày 11/3/2022 của ông Võ Văn M, chị Võ Thị T2, chị Võ Thị X và lời khai của ông Phạm Thanh Đ4 đại diện ủy quyền của ông M, chị T2, chị X, anh B, chị M1 trình bày: Ông M và bà Trần Thị C4 (chết năm 2018) là vợ chồng có 04 người con là anh B, chị T2, chị M1, chị X. Về nguồn gốc đất tranh chấp đúng như bà L trình bày là của ông Trần Quang B1, bà Nguyễn Thị N4 để lại, các anh chị em bà C4 tự phân chia mỗi người được 01 nền đất ở. Bà C4 trước đây có cho bà Nguyễn Thị S1 ở nhờ, khoảng năm 1995 do hoàn cảnh khó khăn nên lấy lại đất để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Á, bà H2. Vì vậy, bà S1 đến hỏi bà L xin ở nhờ đất bà L. Phần đất đang tranh chấp là phần hưởng của bà L, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bản tự khai ngày 11/3/2022 của bà Võ Thị N5, anh Trần Tấn P1 và lời khai của ông Nguyễn Thành Đ5 đại diện theo ủy quyền của bà N5, anh P1, anh V trình bày: Bà N5 và ông Trần Hữu P2 (đã chết) là vợ chồng, có 02 con chung tên Trần Tấn P1 và Trần Quang V. Cha mẹ của ông P2 là ông Trần Quang B1, bà Nguyễn Thị N4 chết không lập di chúc, có để lại cho con là sáu anh chị em ông P2 diện tích đất tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện P, An Giang, các anh chị em ông P2 tự thỏa thuận phân chia, không lập thành văn bản. Phần hưởng của bà Trần Thị Kim L có cho bà Nguyễn Thị S1 cất nhà ở nhờ, hứa đến năm 2005 thì

trả lại đất nhưng đến nay chưa trả. Bà N5, anh P1, anh V đồng ý cho bà L khởi kiện yêu cầu bà S và những người thừa kế của bà S1 trả đất lại cho bà L.

Bản tự khai ngày 11/3/2022 của bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị T3 và lời khai của người đại diện ông Nguyễn Thành Đ5 theo ủy quyền trình bày: Về cha mẹ, thời gian chết, cha mẹ có 06 người con như bà L trình bày. Cha mẹ có để lại cho các anh chị em diện tích đất tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện P, An Giang. Các anh chị em tự thỏa thuận phân chia mỗi người một nền nhà, không lập thành văn bản. Phần hưởng của bà Trần Thị Kim L là phần đất bà Nguyễn Thị S1 ở nhờ, cam kết trả lại vào năm 2005. Nay bà S1 đã chết, bà S và các anh chị em không chịu trả đất nên bà L khởi kiện. Bà đồng ý cho bà L khởi kiện yêu cầu bà S và những người thừa kế của bà S1 trả đất lại cho bà L, vì đó là phần được chia của bà L.

Bản tự khai ngày 29/5/2023, ông Trần Văn H, bà Trần Thị N3, bà Trần Thị Đ1, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị T4, Chị Trần Thị Kim L trình bày: Thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Trần Thị S, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Biên bản ghi lời ngày 29/6/2023, ông Nguyễn Văn T5 và chị Nguyễn Thị Ngọc G trình bày: Ông T5 là chồng của bà Trần Thị T8 (chết năm 2013) có với nhau 03 người con là chị T7, chị H1, chị G. Về đất tranh chấp giữa bà L và bà S, ông B1 và chị G không có yêu cầu, không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L đối với bị đơn bà Trần Thị S và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị S1 về việc di dời, tháo dỡ căn nhà trả lại đất ở có diện tích 86,6m² thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 08 tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện P, An Giang gồm các điểm 15, 16, 18, 12 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ6 chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 02/02/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Kim L có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án số 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện P theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 50/QĐ-VKS-DS với nội dung: kháng nghị toàn bộ Bản án số 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện P; Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Trần Thị S và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị S1 phải tháo dỡ di dời căn sàn gỗ tạp, nóng đá, vách gỗ, cột kèo gỗ tạp, mái tole, cửa gỗ và các tài sản khác để trả lại nền đất có diện tích 86,6m² thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang gồm các điểm 12, 15, 16, 18 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện P lập ngày 03/6/2019 cho bà Trần Thị Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Kim L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Luật sư Hồ Trung C – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến:* Nguồn gốc đất tranh chấp bà L thừa hưởng từ cha mẹ để lại và các anh em tự thỏa thuận phân chia. Gia đình cụ S1 cất nhà ở nhờ trên đất của gia đình bà L và năm 1995 đã di dời căn nhà từ vị trí đất bà C4 sang đất bà L để tạo điều kiện cho bà C4 bán đất cho bà H2 – chính là người do bà S1 giới thiệu mua đất của bà C4. Đồng thời, căn cứ vào các biên bản hòa giải, làm việc ở địa phương năm 2011, 2018 bà S là người đại diện cho bà S1 tham gia đã thừa nhận ở nhờ trên đất bà L và xin thỏa thuận mua lại nhưng giá đưa ra phía bà L không thống nhất. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phía bà S ở nhờ trên đất nhưng áp dụng Điều 136 Bộ luật dân sự để cho rằng chiếm hữu ngay tình trên 30 năm nên không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là không có căn cứ. Vì thời điểm bà L đồng ý cho chuyển nhà qua đất ở năm 1995 đến thời điểm tranh chấp hòa giải 2011 là chưa được 30 năm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 86,6m² hoặc cho ổn định vì không có chỗ ở thì phải hoàn giá trị đất cho nguyên đơn.

- *Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L có ý kiến:* thống nhất ý kiến của luật sư C trình bày. Ngoài ra, theo bà đất đang tranh chấp xác định đất ở và giá định là phù hợp thực tế, tuy nhiên, vì phía bà S khó khăn chỗ ở nên nếu bà S được ở lại trên đất thì phải hoàn giá trị 86,6m² đất cho bà với số tiền 300.000.000đồng, và bà đồng ý chịu phần chi phí tố tụng đã tạm ứng.

- *Luật sư Bùi Thị N – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến:* Xét về nguồn gốc đất tranh chấp, bà L cho rằng thừa hưởng từ cha mẹ để lại (chết trước năm 1986), anh chị em tự thỏa thuận phân chia nhưng xét quy định bà L không được thừa kế về quyền sử dụng đất, không có giấy tờ về đất, không kê khai nộp thuế đất, không có quá trình quản lý sử dụng đất. Căn cứ lời

trình bày các bên thì phía gia đình bà S ở trên đất từ lâu nên đủ điều kiện để được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai. Ngoài ra, đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Chứng thư thẩm định giá định theo giá đất ODT, nếu Hội đồng xét xử chấp nhận giá này để xét xử là chưa có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn; Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn và toàn bộ yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện P. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện P.

- Bị đơn bà Trần Thị S có ý kiến: Bà thống nhất lời trình bày của luật sư N. Ngoài ra bà xác định hiện nay tại căn nhà trên vị trí đất tranh chấp chỉ có bà, bà Đ2 và ông C2 có tên trong hộ khẩu nhưng thực tế chỉ bà và bà Đ2 sinh sống, ông C2 đi làm thuê ở Tp.Hồ Chí Minh. Nếu được cho ở ổn định trên đất thì đây là tài sản của cả 03 chị em, và vì quá khó khăn nên không thể đưa ra mức giá nào để hoàn giá trị của nguyên đơn, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật vì gia đình bà ở rất lâu đời.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự 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, phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của bà L. Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện P về nội dung. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P có Quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Lê Lâm T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị S có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N3, bà Trần Thị Đ1, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2, bà Trần Thị Kim L, cháu Bùi Như Ý do bà Kim L làm người đại diện theo pháp luật, bà Trần Thị L1, ông Trần Văn H, bà Trần Thị T4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị Ngọc

G, anh Trần Tấn P1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T7 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự có tên trên

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim L cho rằng cha mẹ bà là ông Trần Quang B1, bà Nguyễn Thị N4 có để lại diện tích đất tọa lạc khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang cho anh chị em bà có 06 người gồm ông Trần Hữu P2, bà Trần Thị C4, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị T3 và bà Trần Thị N2. Khoảng năm 1986 -1987, anh em bà đã tự thỏa thuận phân chia đất cha mẹ để lại, bà C4 được chia ngay chỗ nhà bà Nguyễn Thị S1, còn bà L được chia cặp ranh với bà C4 nhưng đất bỏ trống. Đến năm 1995, bà C4 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Á, bà H2 nên có yêu cầu bà S1 di dời nhà trả đất. Bà S1 không có chỗ ở nên đến xin bà L được ở nhờ trên đất bà L, bà S1 có hứa ở đến năm 2005 trả đất. Sau đó, bà S1 đến thương lượng nhận chuyển nhượng luôn diện tích đất ở nhờ nhưng bà L không đồng ý. Bà S1 đã chết, bà L yêu cầu bà Trần Thị S cùng những người thừa kế của bà S1 phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại nền đất có diện tích đo đạc thực tế 86,6 m².

Bị đơn bà Trần Thị S không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cho rằng đất đang cất căn nhà ở của cha mẹ là ông Trần Văn C5 và bà Nguyễn Thị S1 đã được ông Trần Văn C3 (ông cô bà L) cho ở nhờ trên đất vào năm 1948, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không phải đất của nguyên đơn.

Xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 14/9/2011 tại UBND thị trấn C, bà S thừa nhận căn nhà đang ở nằm trên đất có nguồn gốc của gia đình bà L cho cất nhà ở nhờ trên phần đất này. Khi ông Á mua nền nhà liền kề thì phía bà L có yêu cầu bà S tháo dỡ thông hành trả lại hiện trạng đất cho ông Á cất nhà và từ đó đến nay căn nhà ổn định không thay đổi di dời. Do khó khăn bà S thỏa thuận mua lại với giá 10.000.000đ nhưng bà L không đồng ý (Bà L yêu cầu trả 75.000.000đ).

Biên bản xác minh, đối thoại ngày 02/8/2011 tại UBND thị trấn C và Biên bản về việc ghi nhận ý kiến bà Trần Thị S trong vụ tranh chấp đòi lại đất thổ cư ngày 21/6/2018 tại Văn phòng ấp P, thị trấn C, bà S thừa nhận ở đậu trên phần đất của gia đình bà L. Yêu cầu bà L phải hỗ trợ gia đình bà 01 nền nhà và chi phí di dời (năm 2011); đồng thời bà S thỏa thuận mua lại với giá 20.000.000đ nhưng bà L không đồng ý (Bà L yêu cầu 150.000.000đ).

Theo biên bản hòa giải ngày 13/7/2018 tại UBND thị trấn C, bị đơn bà S thừa nhận căn nhà bà đang ở là cất trên đất của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L và thừa nhận có ký tên trên biên bản hòa giải; nhưng bà S khai nại cho rằng cán bộ xã không đọc biên bản cho bà nghe nên không đồng ý nội dung. Cấp sơ thẩm tiến hành xác minh và được UBND thị trấn C trả lời Tại Công văn số 317/UBND-VP ngày 15/7/2019 của UBND thị trấn C đã xác định: Việc tổ chức hòa giải giữa các bên theo Biên bản hòa giải ngày 13/7/2018: thành phần tham dự hòa giải có đầy đủ thành phần theo biên bản, diễn biến của cuộc hòa giải thì Hội đồng tranh chấp hòa giải đất đai đã ghi nhận đầy đủ ý kiến của các bên tại biên bản hòa giải cho tất cả cùng nghe và tất cả thống nhất ký tên vào biên bản. Việc bà S không thống nhất nội dung biên bản hòa giải ngày 13/7/2018, đồng thời cho rằng bà có ký tên vào biên bản hòa giải nhưng cán bộ chuyên môn không đọc lại biên bản là không có căn cứ).

Ngoài ra, căn cứ vào các bản tự khai ngày 11/3/2022 của ông Võ Văn M, bà Võ Thị T2, bà Võ Thị X, bà Võ Thị N5, ông Trần Tấn P1, bà Trần Thị Đ, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị T3 đều xác định trước đây bà C4 có cho bà Nguyễn Thị S1 ở nhờ , khoảng năm 1995 do hoàn cảnh khó khăn nên lấy đất lại để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Á, bà H2; vì vậy bà S1 mới đến hỏi bà L xin ở nhờ phần đất bà L được phân chia. Điều này phù hợp với lời khai của ông Lý Văn X1 (cặp nhà bà S) cho rằng năm 1995 nhà bà S có di dời và ở đậu trên phần đất của bà L như hiện nay; tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2024 ông X1 cho rằng do ông mua đất của ông Trần Hữu P2 là anh của bà L – đất của cha mẹ để lại, kế bên đất của bà C4 có căn nhà của bà Nguyễn Thị S1 (mẹ bà S) cũng kêu bán nhưng bà S1 không đồng ý di dời nhà khi bán cho ông mà giới thiệu bán cho bà Nguyễn Thị H3 nên bà C4 và bà H3 làm giấy tờ khoảng năm 1994, 1995. Và bà S1 mới di dời nhà từ phần đất bà C4 qua đất của bà L vị trí như hiện nay đang tranh chấp.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị H3 khai tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2024: năm 1993 bà đang ở nhà thuê được bà S1 giới thiệu mua đất của bà C4, diện tích ngang 4m dài hết mé sông và mua thêm bà L 1m ngang, thời điểm đó trên đất bà C4 có căn nhà của bà S1; sau khoảng 1 năm bà cất nhà ở, căn nhà bà S1 đã di dời đến phần đất bà L đang có tranh chấp hiện nay.

Như vậy, căn cứ lời khai của chính bà S tại địa phương khi có tranh chấp và các chứng cứ nêu trên đã cho thấy bà S thừa nhận gia đình cất nhà ở nhờ trên đất của bà L. Nhưng cấp sơ thẩm căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”* để nhận định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc bà S trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ và không đúng quy định. Vì bà S chiếm hữu không ngay tình và có tranh chấp với bà L. Phần đất tranh chấp là phần được chia thừa kế của bà L được hưởng và vẫn nằm trong sự quản

lý của gia đình bà L tại địa phương. Việc bà L khởi kiện yêu cầu bà S trả lại phần diện tích đất 86,6m² đang cất nhà ở là có căn cứ.

Đối với các lời khai của người làm chứng bà Hồ Thị T9, ông Trần Văn T10, ông Lâm Thanh V1, bà Nguyễn Thị N6...cho rằng nguồn gốc đất của gia đình bà S để lại tuy có mâu thuẫn với nhau, nhưng xét thấy các ông bà theo bà S xác định tại phiên tòa phúc thẩm có mối quan hệ họ hàng với bà S và ngoài lời trình bày, bà S không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận ý kiến của những người làm chứng trên.

Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện P yêu cầu xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thấy bị đơn bà S không có nơi ở nào khác và đã ở ổn định từ lâu; phía nguyên đơn bà L đã có chỗ ở khác và đồng ý cho phía bị đơn hoàn giá trị đất, nên Hội đồng xét xử xét thấy cần cho bị đơn được ổn định chỗ ở và hoàn giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp với thực tế.

Căn cứ vào Công văn số 22/CV-CATT ngày 01/6/2022 của Công an thị trấn C phúc đáp cho Tòa án nhân dân huyện P, các nhân khẩu như sau: Trần Thị S, sinh năm 1965 – chủ hộ; Trần Thị Đ2, sinh năm 1972 – em và Trần Văn C2, sinh năm 1974 – em. Theo bà S xác định hiện tại chỉ có bà S và bà Đ2 ở, và trong hộ khẩu thì có bà, bà Đ2 và ông C2; đồng thời bà S xác định nếu được ở ổn định thì đây là tài sản của cả 3 chị em bà. Do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục cho bà S, bà Đ2, ông C2 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 86,6m² tại các điểm 15, 16, 18, 12 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019 và Công văn số 1138/CNPT ngày 19/6/2024 của Văn phòng Đ6 - chi nhánh P3 và phải hoàn giá trị đất cho bà L theo quy định là phù hợp với thực tế, đảm bảo được quyền lợi cho bà S, bà Đ2 và ông C2.

Tại phiên tòa hôm nay, bà L thống nhất theo Chứng thư thẩm định giá số 287/2024/CT/VVAC ngày 27/6/2024 của Công ty Cổ phần T11 thể hiện: diện tích đất 86,6m² (ODT) có đơn giá 4.080.000đ = 353.328.000đồng; CLN: 3.180.500đ x 86,6m² = 275.431.300đ và đồng ý cho phía bị đơn hoàn lại giá trị đất 300.000.00đồng. Riêng bị đơn cho rằng khó khăn nên không có ý kiến về giá đất; Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cho rằng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc định giá đất theo giá ODT là do trên đất có nhà của bà S1 và cách tính giá đất CLN theo chứng thư định giá không thuyết phục; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận giá của Chứng thư thẩm định giá ngày 27/6/2024 của Công ty Cổ phần T11 nhưng không yêu cầu định giá lại. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 287/2024/CT/VVAC ngày 27/6/2024 của Công ty Cổ phần T11 để làm cơ sở tính giá trị 86,6m² đất buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng đất tranh chấp xác định là đất ODT do căn nhà của phía bị đơn, nhưng xét

thấy vị trí đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ được xác định vị trí 1 và theo Công văn số 1258/UBND-TNMT ngày 13/5/2022 của UBND huyện P đã có ý kiến gửi cho Tòa án nhân dân huyện P có nội dung: Phần diện tích 86,6m² thuộc một phần thửa đất số 204, tờ bản đồ số 08 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500 được Văn phòng Đ6 chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019 nằm trong khu vực quy hoạch đất ở tại đô thị và thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, không thể cho rằng đất tranh chấp là đất CLN. Tuy nhiên, phía nguyên đơn đồng ý nếu cho phía bị đơn ổn định chỗ ở thì bồi hoàn 86,6m² đất với giá 300.000.000đồng là có lợi cho bị đơn nên được ghi nhận (giá theo thẩm định giá 353.328.000đồng). Buộc bà S, bà Đ2, ông C2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà L số tiền 300.000.000đ đối với diện tích đất 86,6m².

Từ những nhận định trên, đối với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đã được Hội đồng xét xử xem xét trong quá trình nghị án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện P về nội dung. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Cụ thể:

- Bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 được quyền sử dụng diện tích đất 86,6m² tại các điểm 15, 16, 18, 12 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019 và Công văn số 1138/CNPT ngày 19/6/2024 của Văn phòng Đ6 - chi nhánh P3;

- Buộc Bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 có trách nhiệm liên đới hoàn lại giá trị của diện tích đất 86,6m² cho bà Trần Thị Kim L với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

(Đính kèm bản án: Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ6 - chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019 và Công văn số 1138/CNPT ngày 19/6/2024 của Văn phòng Đ6 chi nhánh P3).

[3] Về chi phí tố tụng:

Cấp sơ thẩm: Chi phí tố tụng 3.851.400đồng, gồm chi phí đo đạc 851.400đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000đồng do bà L đã tạm ứng.

Cấp phúc thẩm: Chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 7.100.000đồng do bà L đã tạm ứng.

Do bà L đồng ý tự nguyện chịu phần tổng số tiền 10.951.400đồng chi phí tố tụng bà L đã tạm ứng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí sơ thẩm: Bà S, bà Đ2, ông C2 phải chịu số tiền 15.000.000đồng án phí dân sự đối với số tiền phải hoàn trả giá trị đất cho bà L.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 05307 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L;

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện P về nội dung.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L.

- Bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 được quyền sử dụng diện tích đất 86,6m² tại các điểm 15, 16, 18, 12 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019 và Công văn số 1138/CNPT ngày 19/6/2024 của Văn phòng Đ6 - chi nhánh P3;

- Buộc bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 có trách nhiệm liên đới hoàn lại giá trị của diện tích đất 86,6m² cho bà Trần Thị Kim L với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)

Bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

(Đính kèm bản án: Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ6 - chi nhánh P3 lập ngày 03/6/2019 và Công văn số 1138/CNPT ngày 19/6/2024 của Văn phòng Đ6 chi nhánh P3).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bà L tự nguyện chịu số tiền 10.951.400đồng (mười triệu, chín trăm năm mươi một nghìn, bốn trăm đồng) chi phí tố tụng đã tạm ứng.

3. Về án phí:

3.1 Án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị S, bà Trần Thị Đ2, ông Trần Văn C2 phải chịu số tiền 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 3.500.000đồng (ba triệu, năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 05307 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P.

3.2 Án phí phúc thẩm: bà Trần Thị Kim L không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THA-DS huyện P;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

