TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 546/2019/DS-PT
Ngày: 11 - 11 - 2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2019, 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: 196/2019/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2451/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Chung M, sinh năm 1944. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chung M: Bà Lâm Nguyệt M1, sinh năm 1971, theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2011. (có mặt)

Cùng cư trú: đường Th, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn K - Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Q, sinh năm 1938. (Đã chết ngày 21/11/2014 theo giấy chứng tử số 81/CT.MQ, quyển số 01/2014 của Ủy ban nhân dân (UBND) phường M1, thành phố L ngày 25/11/2014).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Q:

1.1/. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1949.

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Lâm Vĩnh L, sinh năm 1973. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2012.

1.2/. Ông Lâm Vĩnh T, sinh năm 1970. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.3/. Ông Lâm Vĩnh Ph, sinh năm 1972. (có mặt)

Nơi cư trú: đường T, khóm Đ, phường M3, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.4/. Ông Lâm Vĩnh L, sinh năm 1973. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.5/. Bà Lâm Nguyệt Y, sinh năm 1974. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: đường D, khóm M4, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.6/. Ông Lâm Vĩnh Kh, sinh năm 1975. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.7/. Bà Lâm Nguyệt Th, sinh năm 1978. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: đường V, Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8/. Bà Lâm Nguyệt X, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Nơi cư trú: N - S - S - LA 70533 - L -USA.

1.9/. Ông Lâm Vĩnh T1, sinh năm 1984. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang;

2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1949.

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Lâm Vĩnh L, sinh năm 1973. (có mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2012.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Q là Luật sư Hứa Hoàng Ch - Văn phòng Luật sư Hứa Hoàng Ch - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

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

1/. Ông Phan Thanh D, sinh năm 1964.

2/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Tr, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Phan Thanh D ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2009.

3/. Ông Lâm Vĩnh H, sinh năm 1962.

4/. Bà Lâm Nguyệt X1, sinh năm 1964.

5/. Bà Lâm Nguyệt Ng, sinh năm 1968.

6/. Bà Lâm Nguyệt Ph, sinh năm 1968.

7/. Bà Lâm Nguyệt Y1, sinh năm 1969.

8/. Bà Lâm Nguyệt S, sinh năm 1972.

9/. Bà Lâm Nguyệt Ngh, sinh năm 1963.

10/. Bà Lâm Nguyệt Q, sinh năm 1975.

11/. Ông Lâm Vĩnh L, sinh năm 1976.

12/. Bà Lâm Nguyệt B, sinh năm 1982.

13/. Ông Lâm Văn Bàn, sinh năm 1977.

14/. Bà Lâm Nguyệt M1, sinh năm 1971.

15/. Bà Trần Kim Nh, sinh năm 1956.

Cùng cư trú: đường Th, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Các ông bà H, X1, Ng, Ph, Y1, S, Ngh, Q, L, B, B, N ủy quyền cho bà Lâm Nguyệt M1 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2008. (có mặt)

16/. Lâm Vĩnh Kh (có đơn xin xét xử vắng mặt)

17/. Chị Nguyễn Thị Ngọc Y2 (vắng mặt)

18/. Lâm Mỹ D, sinh ngày 15/10/2001.

19/. Lâm Mỹ Ch, sinh ngày 24/4/2004.

(Ông Lâm Vĩnh Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc Y2 là người đại diện theo pháp luật cho Lâm Mỹ D và Lâm Mỹ Ch)

20/. Lâm Vĩnh L (có mặt)

21/. Huỳnh Thị Thúy L (vắng mặt)

22/. Lâm Gia H, sinh ngày 17/9/2005.

23/. Lâm Gia H1, sinh ngày 20/3/2014.

(Ông Lâm Vĩnh L và bà Huỳnh Thị Thúy L là người đại diện theo pháp luật cho Lâm Gia H, Lâm Gia H1)

Cùng cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang;

24/. Lâm Vĩnh T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

25/. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr (vắng mặt)

26/. Ông Lâm Quảng T, sinh năm 1989. (vắng mặt)

27/. Lâm Nhất H, sinh ngày 24/01/2004.

(Ông Lâm Vĩnh T và bà Nguyễn Thị Thùy Tr là người đại diện theo pháp luật cho Lâm Nhất H)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang;

28/. Ông Lâm Vĩnh T1 (có mặt)

29/. Bà Cai Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1995. (vắng mặt)

30/. Lâm Ng M2, sinh ngày 20/10/2014.

(Ông Lâm Vĩnh T1 và bà Cai Thị Huỳnh Nh là người đại diện theo pháp luật cho Lâm Ng M2)

31/. Bà Thái Ngọc L (vắng mặt)

32/. Ông Nguyễn Thế L (vắng mặt)

33/. Bà Nguyễn Thị Cẩm V (vắng mặt)

34/. Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt)

Cùng cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

35/. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh huyện CT, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng D (có mặt)

36/. Bà Phan Nguyễn Thanh Ng, sinh năm 1992. (vắng mặt)

37/. Phan Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 2002 (do bà Nguyễn Thị H đại diện theo pháp luật).

Cùng cư trú: đường Tr, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

38/. Sở Xây dựng tỉnh An Giang

Địa chỉ: đường Tr, phường M2, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Xây dựng tỉnh An Giang là ông Lương Văn T, sinh năm: 1960, chức vụ: Chuyên viên phụ trách pháp chế Sở Xây dựng An Giang, tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2017. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

39/. Bà Lâm Nguyệt S1, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Nơi cư trú: đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo*: Bà Chung M, bà Lâm Nguyệt M1, bà Nguyễn Thị Nh, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Kh, bà Lâm Nguyệt Th, ông Lâm Vĩnh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Chung M do bà Lâm Nguyệt M1 đại diện trình bày:

Nguồn gốc phần đất 2.280m^2 tọa lạc tại đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L là của vợ chồng bà là Chung M và Lâm Hồ H mua của ông Trần Bá H1 và bà Nguyễn Thị L vào năm 1969 có xác nhận của chính quyền chế độ cũ, và đứng tên địa bộ, khi mua là đất trống, sau khi mua vợ chồng bà có trồng cây ăn trái, cất nhà tạm và mở quán rượu tên LV.

Sau ngày giải phóng năm 1976 vợ chồng bà có kê khai phần đất 2.280m^2, và căn nhà số 21/11 gắn liền trên đất, cho em ruột tên Mai Hồng Ph sử dụng và ở căn nhà số 21/11, còn gia đình bà về phường M sinh sống, một thời gian sau do giải tỏa lộ giới ông Ph dỡ nhà số 21/11 đi nơi khác sống và trả đất lại cho vợ chồng bà. Đến ngày 17/10/1977 thì ông Lâm Hồ H có làm giấy cho ông Lâm Q được ở tại miếng đất của ông Lâm Hồ H để canh tác và chăn nuôi, đối với tờ trích lục địa bộ bản chính thì khi chồng bà cho ông Lâm Q vào ở trên đất thì giao luôn bản chính tờ trích lục địa bộ cho ông Q giữ, sau đó chồng bà có đòi thì ông Lâm Q không trả, lý do ông Lâm Hồ H giao trích lục địa bộ bản chính cho ông Lâm Q giữ là phải có trích lục địa bộ thì chính quyền địa phương mới cho ông Q vào ở trên đất. Khi ông H cho ông Q cất nhà trên đất thì bà không biết, đến khi các con bà vào đất hái cây trái thì bị ông Lâm Q ngăn cản nên xảy ra tranh chấp từ năm 1980 đến nay. Phần đất 2.280m^2 của vợ chồng bà mua, không phải của ông Lâm Q, hiện nay ông Q chết bà yêu cầu vợ ông Lâm Q là bà Nguyễn Thị Nh và các con phải di dời nhà cửa đã cất trên đất trả lại cho bà phần đất 2.280m^2, bà không đồng ý nhận giá trị và bồi thường toàn bộ hoa lợi hàng năm và những cây trái mà ông Lâm Q đã thu lợi và chặt phá.

Bà thừa nhận chồng bà là Lâm Hồ H có nhận trại cưa LHH 2 tại đường Th, phường M, thành phố L do ông Lâm H2 chia, sau đó ông Lâm Hồ H bán trại cưa LHH 2 cho Xí nghiệp 27/7 được 800 ngàn tiền cũ, chia cho ông Lâm H2 400 ngàn, đất thì vợ chồng bà thuê của chủ cũ Nguyễn Xuân Q1. Còn trại cưa LHH ở tại cồn P do ông Lâm Nghi Gi đứng tên được chia cho ông Lâm H2. Việc làm trại cưa chỉ có ông H2 và ông H làm không liên quan đến ông Q.

Đối với phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Q với vợ chồng ông D, bà H là không hợp pháp, vì lúc chuyển nhượng là đất đang tranh chấp, khi vợ chồng bà H xây nhà là gia đình bà đều có báo với chính quyền địa phương để giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Chung M yêu cầu ông Q, bà Nh phải trả lại phần đất theo đo đạc thực tế, đồng ý trừ lại phần đất mồ mã, ngoài yêu cầu trên bà không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh do ông Lâm Vĩnh L đại diện trình bày:

Nguồn gốc phần đất 2.280m^2 trên không phải của ông Lâm Hồ H và bà Chung M mua mà là tài sản của ông nội tên Lâm Nghi G, lúc đó ông nội đã có hai trại cưa là LHH 1 do ông nội đứng tên giao cho ông Lâm H2 quản lý, trại cưa LHH 2 do ông Lâm H2 (đã chết) đứng tên giao cho ông Lâm Hồ H quản lý. Vào năm 1969 thì ông Lâm H2 có mua thêm phần đất 2.280m^2 của ông Trần Bá H1 và bà Nguyễn Thị L. Tại thời điểm đó do ông Lâm Hồ H chưa đứng tên tài sản nào nên ông Lâm H2 giao cho ông Lâm Hồ H đứng tên phần đất 2.280m^2.

Năm 1977, ông Lâm Hồ H làm giấy gửi chính quyền địa phương về việc giao cho cha bà là Lâm Q phần đất trên, có xác nhận của chính quyền địa phương lúc đó. Năm 1994, có làm tờ xác nhận của hội đồng gia tộc gồm ông Lâm H2, ông Lâm Q, hai cô là Lâm Ng, Lâm D ký tên đồng ý giao phần đất 2.280m^2 cho ông Lâm Q được quyền sở hữu. Phần đất 2.280m^2 không phải là của ông Lâm Hồ H và bà Chung M mua mà của chung gia tộc đã được gia tộc phân chia cho ông Lâm Q được sở hữu nên bà không đồng ý trả lại cho gia đình bà Chung M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Nguyệt M1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà Chung M, phần đất 2.280m^2 không phải là tài sản của ông Lâm Q được ông nội chia, ông Lâm Q được ông nội chia nhiều tài sản khác không liên quan đến phần đất này, ông Lợi nói phần đất 2.280m^2 gia tộc chia cho ông Lâm Q là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 24/3/2000, bà và ông Phan Thanh D có mua của ông Lâm Q, bà Nguyễn Thị Nh phần đất 496m^2 giá 650.000.000đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng. Bà H và ông D đã được cấp quyền sử dụng vào năm 2000. Sau đó, ông bà đã xây dựng nhà ở diện tích 200m^2 kết cấu vách tường, nền gạch, lợp tole, có một tấm lửng, nhà đã được cấp quyền sở hữu. Năm 2003, bà và ông D có thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh An Giang vay số tiền 04 tỷ đồng. Do không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện vợ chồng bà. Bà đã trả nợ được 02 tỷ đồng hiện còn nợ 02 tỷ đồng và lãi suất. Đối với giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 496m^2 đã bị UBND thành phố L thu hồi nên không thi hành án được cho Ngân hàng phần tiền còn lại. Việc bà và ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nh, ông Q là ngay tình, đúng pháp luật. Bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là hợp pháp cho bà.

Hiện nay, bà và ông D đã ly hôn, nhưng bà và ông D có thỏa thuận là bà quản lý phần đất 496m^2 để thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Căn nhà trên đất có bà và hai con tên Phan Nguyễn Thanh Ng và Phan Nguyễn Thanh Ph ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CT tỉnh An Giang trình bày:

Bản án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà H, ông D đã có hiệu lực pháp luật, theo quyết định của bản án thì bà H ông D phải trả cho Ngân hàng tiền vốn là 4 tỷ đồng, nhưng đến nay phía bà H, ông D chỉ mới trả được 2 tỷ, hiện còn nợ vốn và lãi là 8.253.950.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho phía Ngân hàng.

Ông Lâm Vĩnh L, Lâm Vĩnh Ph, Lâm Vĩnh T1 trình bày:

Phần đất 496m^2 cha mẹ các ông là Lâm Q và Nguyễn Thị Nh đã chuyển nhượng cho bà H, ông D giá 650.000.000 đồng, cha mẹ đã nhận đủ tiền, giao đất cho ông D bà H sử dụng, việc chuyển nhượng phần đất 496m^2 là ngay tình, bà H, ông D không có lỗi, bà H đã xây nhà ở ổn định, đề nghị Tòa án xem xét để

bảo vệ quyền lợi của bà H, ông D.

Ông Lâm Vĩnh T trình bày:

Trước đây ông Lâm Q và bà Nguyễn Thị Nh có cho một phần đất diện tích ngang 5m x dài 12m = 60m^2, đất tọa lạc tại phường M1, thành phố L. Ông xây dựng nhà và được cấp số nhà 21/11B Tr, phường M1. Ông yêu cầu được tự thỏa thuận với cha mẹ, không tranh chấp gì về việc này, để gia đình tự thỏa thuận với nhau.

Ông Lâm Vĩnh Kh trình bày:

Trước đây ông Lâm Q và bà Nh có cho một phần đất diện tích ngang 5m x dài 16m, ông xây dựng nhà ở. Ông yêu cầu được tự thỏa thuận với cha mẹ, không tranh chấp gì về việc này, để gia đình tự thỏa thuận với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 06/6/2018, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc các ông bà Nguyễn Thị Nh, Lâm Vĩnh T, Lâm Vĩnh Ph, Lâm Vĩnh L, Lâm Nguyệt Y, Lâm Vĩnh Kh, Lâm Nguyệt Th, Lâm Nguyệt X, Lâm Vĩnh T1 phải trả cho bà Chung M phần đất có diện tích 2.163,9m^2 (Đã trừ phần đất mồ mà 47,9m^2) tại số 21/11 Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang bằng giá trị là 10.183.896.200 đồng (Mười tỷ một trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

Các ông bà Nguyễn Thị Nh, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Kh, bà Lâm Nguyệt Th, bà Lâm Nguyệt X, ông Lâm Vĩnh T1 được quyền sử dụng phần đất 1.724,6m^2 đất tại các điểm 26, 56, 46, 48, 49, 50, 52, 17, 19 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/9/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L nay là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố L.

Các ông bà Nh, T, Ph, L, Y, Kh, Th, X, T1 chỉ được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2000 giữa ông Lâm Q, bà Nguyễn Thị Nh với ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất 487,2m^2 tại các điểm 26, 27, 48, 46, 56 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/9/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L nay là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố L và được quyền sở hữu căn nhà cấp IIIa kết cấu xây dựng: Khung lầu sàn bê tông cốt thép, nền vách gạch, trần nhà, mái tole, số tầng 2, diện tích 282,48m^2 tại số 21/6C đường Tr, phường M1, thành phố L, tỉnh

An Giang, nay là số 1942 Tr, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bà H được quyền liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 19/6/2018, bà Nguyễn Thị Nh, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Khang, bà Lâm Nguyệt Th, ông Lâm Vĩnh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 20/6/2018, bà Chung M và bà Lâm Nguyệt M1 có đơn kháng cáo yêu cầu đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải giao trả đất cho nguyên đơn bằng hiện vật.

Tại phiên tòa hôm nay bà Lâm Nguyệt M1 đại diện nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của bà được nhận phần đất theo đo đạc thực tế, không chấp nhận lấy giá trị đất như cấp sơ thẩm tuyên.

Các ông bà Nguyễn Thị Nh, Lâm Vĩnh T, Lâm Vĩnh Ph, Lâm Vĩnh L, Lâm Nguyệt Y, Lâm Vĩnh Kh, Lâm Nguyệt Th và Lâm Vĩnh T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Chung M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chung M trình bày:

Việc xác định trong phần đất tranh chấp có 1.000m^2 đất được xác định là đất ở là không đúng. Giá đã định tại cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với giá giao dịch trên thị trường. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Q với vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Phan Thanh D là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là không đúng quy định. Bà Chung M đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Chung M; sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tờ cho đất của ông H cho ông Q để ở, cất nhà và chăn nuôi. Bị đơn tiếp nhận chủ quyền đất từ sự ủng hộ của gia đình. Ông H, bà M còn giao địa bộ bản chính cho ông Q, thể hiện việc ông H, bà M đã cho đất ông Q. Ngoài ra, còn có biên bản họp gia tộc để phân chia tài sản theo phong tục người Hoa; có nhiều thành viên cùng ký tên. Suốt hơn 40 năm gia đình ông Q đã cải tạo đất từ hầm ao không bằng phẳng để trở thành mặt bằng có giá trị như hiện nay. Hiện nhà có nhiều phòng ở, xưởng cưa. Tòa án cấp sơ thẩm đã cân nhắc để giao giá trị chứ không giao quyền sử dụng đất. Bị đơn đề xuất xem xét ½ diện tích đất ông H đã đồng ý cho ông Q theo tờ cho đất và còn phải xem xét công sức đóng góp của bị đơn đối với phần còn lại thuộc quyền của bà M. Nhà nước chỉ công nhận tối đa 600m^2 là đất ở nhưng cấp sơ thẩm lại xác định đất ở 1.000m^2 để buộc

bị đơn bồi hoàn cho giá trị cho bà Chung M là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Bà Nh là người cao tuổi, có đơn xin được miễn án phí cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy án để xét xử lại đảm bảo quyền lợi của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục.

Về nội dung: Về căn cứ pháp lý phần đất tranh chấp được xác định là của bà M và ông H. Tuy nhiên, diện tích 2.280m^2 đã được phía bị đơn sử dụng ổn định hơn bốn chục năm nay, nhà đã xây dựng kiên cố; một phần được chuyển nhượng và một phần đã xây dựng nhà trọ và nhà xưởng. Yêu cầu nguyên đơn nhận lại đất khó thi hành. Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại giá trị phần đất tranh chấp là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích là 2.280m^2, tọa lạc đường Tr, khóm T, phường M1, thành phố L. Theo bản đồ hiện trạng ngày 25/09/2009 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L thì bà H, ông D đang sử dụng 487,2m^2, gia đình ông Lâm Q đang sử dụng 1.724,6m^2, tổng diện tích đất tranh chấp là 2.21 l,8m^2, trong đó có 47,9m^2 đất mồ mả.

Nguồn gốc phần đất 2.280m^2 là của ông Trần Bá H1 và bà Nguyễn Thị L. Năm 1969, bà Chung M và ông Lâm Hồ H nhận chuyển nhượng phần đất trên của vợ chồng ông H1, bà L có lập Tờ bán đứt đất ruộng vào ngày 23/12/1969, có xác nhận của chính quyền chế độ cũ, bà Chung M và ông Lâm Hồ H được cấp trích lục địa bộ vào ngày 21/02/1970, chính quyền chế độ cũ xác nhận là chủ sở hữu bất động sản 2.280m^2.

Sau giải phóng năm 1976, bà Chung M có kê khai Mẫu chung, kê khai từng lô đất phần đất 2.280m^2 và kê khai căn nhà số 21/11 với Nhà nước và cho em ruột là Hồng Mai Ph sử dụng căn nhà và phần đất 2.280m^2.

Ngày 17/10/1977, ông Lâm Hồ H và bà Chung M làm giấy cho ông Lâm Q được cất nhà trên đất để lo canh tác và chăn nuôi. Ông Lâm Q cất nhà tạm sau căn nhà số 21/11 của bà Chung M. Sau đó bà Chung M cho ông Ph dỡ nhà đi nơi khác, trên đất chỉ còn lại căn nhà của ông Lâm Q, thời gian sau ông Q cất lại nhà ra phía trước lấy số nhà cũ của bà Chung M là 21/11 Tr.

Ngày 26/3/1993, ông Lâm Q có đơn xin hợp thức hóa đất thổ cư và vườn

tạp, khai nguồn gốc đất do ông Lâm Hồ H cho vào ngày 17/10/1997. Ngày 02/4/1993, UBND thành phố L cấp chứng nhận số 175/CN-UB, chứng nhận cho ông Q được quyền sử dụng 2.251m^2 đất. Ngày 08/5/1993, Sở xây dựng tỉnh An Giang cấp chứng nhận số 979/CN- SXD, chứng nhận cho ông Lâm Q được quyền sử dụng đất thổ cư 2.251 m^2 trên cơ sở đơn xin hợp thức hóa đất thổ cư và vườn tạp ngày 26/3/1993 của ông Lâm Q. Ngày 14/8/1993, Sở xây dựng tỉnh An Giang có chứng nhận số 1851/CN- SXD chứng nhận cho ông Lâm Q là chủ căn nhà số 21/11, Tr, nhà cấp 4c, ngang 9m dài 16,6m = 149,40m^2, nhà gỗ, mái lá, trên phần đất 2.251 m^2, căn cứ đơn xin hợp thức hóa nhà ngày 08/7/1993 (Ông Q khai tự cất năm 1977).

Ngày 02/10/1994, bà Chung M khiếu nại cho rằng diện tích đất 2.251m^2 thổ cư và vườn tạp ông Q đang sử dụng là của vợ chồng bà mua, năm 1977 cho ông Q ở tạm khi nào cần thì lấy lại. Ngày 24/5/1999, UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định số 1171/QĐ-UBKN có nội dung: Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất cho ông Lâm Q, bác yêu cầu khiếu nại đòi đất của bà Chung M. Bà M đã khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu Tòa án xử hủy Quyết định số 1171/QĐ-UBKN ngày 24/5/1999 của UBND tỉnh An Giang.

Ngày 29/12/1999, UBND tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00021/QSDĐ/AL, diện tích 2.196,3m^2 cho ông Lâm Q. Ngày 24/3/2000, ông Q, bà Nh chuyển nhượng cho ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị H 496m^2 đất trong tổng số 2.196,3m^2 đất, ông D được cấp quyền sử dụng đất số 00163-QSDĐ/A1 ngày 28/11/2000. Sau đó ông D bà H tiến hành xây dựng nhà và được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/4/2005. Ngày 10/7/2002,UBND tỉnh An Giang có Quyết định số 1694/QĐUB thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số 00021/QSDĐ/AL, diện tích 2.196,3m^2 cấp cho ông Lâm Q.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 17/HCPT ngày 10/7/2003 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu khởi kiện của bà Chung M về việc hủy Quyết định số 1171/QĐ-UBKN ngày 24/5/1999 của UBND tỉnh An Giang đã được chấp nhận. Ngày 04/8/2005, UBND thành phố L ban hành Quyết định số 623/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00163-QSDĐ/A1 ngày 28/11/2000 và Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 4004/QĐ.UB ngày 26/12/2000 của UBND tỉnh An Giang cấp cho ông Phan Thanh D; Quyết định số 624/QĐ- UBND ngày 04/8/2008 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/4/2005 của UBND thành phố L đã cấp cho ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị H.

Sau đó bà Chung M khởi kiện yêu cầu ông Lâm Q và bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại phần đất 2.280m^2 và yêu bồi thường toàn bộ hoa lợi hàng năm và những cây trái mà ông Lâm Q đã thu lợi và chặt phá. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lâm Nguyệt M1 đại diện cho bà Chung M chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế, không yêu cầu phải trả lại phần đất mồ mã là 47,9m^2, không yêu bồi thường toàn bộ hoa lợi hàng năm và những cây trái mà

ông Lâm Q đã thu lợi và chặt phá. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung M.

[2] Ông Lâm Q và bà Nh cũng thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Bá Hạp và bà Trần Thị Lợi, nhưng lại cho rằng không phải của ông Lâm Hồ H và bà Chung M mua, mà là tài sản chung của gia tộc, lúc bấy giờ gia tộc đã có đã có hai trại cưa là LHH 1 ở cồn P do cụ Lâm Nghi Gi đứng tên (cha của ông H, ông Q) giao cho ông Lâm H2 (anh của ông H, ông Q) quản lý; trại cưa LHH 2 ở đường Th do ông Lâm H2 đứng tên giao cho ông Lâm Hồ H quản lý. Năm 1969 ông Lâm H2 có mua thêm phần đất 2.280m^2 và giao cho ông Lâm Hồ H đứng tên, căn nhà số 21/11 do ông Lâm H2 cất. Theo phong tục của người dân tộc Hoa thì hai trại cưa và phần đất trên đều là của chung gia tộc, do ông Lâm H2 là anh cả quản lý, không phải là của riêng ai. Năm 1977, gia tộc phân chia tài sản, ông Lâm Hồ H có làm giấy gửi chính quyền địa phương giao cho ông Lâm Q phần đất trên và giao luôn trích lục địa bộ bản chính cho ông Q giữ, còn ông H được chia trại cưa LHH 2 tại đường Th. Năm 1994, sau khi ông H tranh chấp, ông H2 có làm tờ xác nhận của hội đồng gia tộc gồm ông Lâm H2, ông Lâm Q, bà Lâm Ng, Lâm D ký tên đồng ý giao phần đất 2.280m^2 cho ông Lâm Q được quyền sở hữu, ông Lâm Hồ H được phân chia trại cưa LHH 2 ở đường Th, phường M, thành phố L.

[3] Lời khai của phía bị đơn không phù hợp với Tờ bán đứt đất ruộng vào ngày 23/12/1969 người mua đất của ông H1, bà L là vợ chồng ông Lâm Hồ H và bà Chung M, đã được cấp trích lục địa bộ và được xác nhận là chủ sở hữu bất động sản 2.280m^2. Bị đơn cho rằng đất của gia tộc do ông Lâm H2 bỏ tiền mua và là của chung gia tộc nhưng không có chứng cứ chứng minh, không được vợ chồng ông H, bà M xác nhận. Hơn nữa ông Lâm Vĩnh L có lời khai tại phiên tòa thì theo phong tục tập quán của người dân tộc Hoa chỉ con trai mới có quyền đứng tên tài sản, con gái và con dâu không được đứng tên tài sản của gia đình, nên nếu phần đất 2.280m^2 là tài sản của gia tộc họ Lâm, bà Chung M là con dâu thì không thể đứng tên trong các loại giấy tờ mua bán với vợ chồng ông H1, bà L và đứng tên trong trích lục địa bộ năm 1970.

Năm 1976, chính bà Chung M là người kê khai Mẫu chung, kê khai từng lô đất phần đất 2.280m^2 và kê khai căn nhà số 21/11 với Nhà nước, thể hiện bà Chung M là chủ phần đất 2.280m^2, căn nhà số 21/11 do bà tự xây dựng năm 1972 ông Hồng Mai Ph đang ở, chứ không phải là của ông Lâm H2 cất hay là của chung gia tộc họ Lâm.

Đối với Tờ giấy ngày 17/10/1977 (BL 26, 249) chỉ có nội dung ông H cho ông Q ở tại miếng đất của ông H để canh tác và chăn nuôi chứ không phải giao đất hay chia đất cho ông Lâm Q.

Đối với tờ xác nhận của hội đồng gia tộc ngày 10/10/1994 thì vào thời điểm này phần đất 2.280m^2 vẫn còn mang tên ông Lâm Hồ H và bà Chung M, nhưng khi làm tờ xác nhận ngày 10/10/1994 thì chỉ có ông Lâm H2, Lâm Q, bà Lâm D, bà Lâm Ng ký tên mà không có ý kiến của bà Chung M và ông Lâm Hồ H là không có giá trị pháp lý; hơn nữa ông Lâm H2 không phải là người đứng

tên phần đất 2.280m^2 nên không có quyền đứng phân chia. UBND phường M3 lúc đó chỉ xác nhận ông Lâm H2 và ông Q thường trú tại phường M3 chứ không có xác nhận nội dung các bên thỏa thuận.

Mặt khác, ông Lê Minh G nguyên Trưởng Phòng Tư pháp L có bản xác nhận ngày 09/11/1999, xác nhận năm 1985 bà Chung M đã có làm đơn đến Phòng Tư pháp thưa ông Lâm Q mượn đất ở không trả; ngày 13/01/1987 bà Chung M có đơn xin cấp Trích lục địa bộ, được Ban quản lý ruộng đất cấp vào ngày 15/01/1987. Theo nội dung tại Quyết định số 1171/QĐ-UBKN ngày 24/5/1999 của UBND tỉnh An Giang có thể hiện ngày 02/10/1994 bà Chung M đã có khiếu nại việc cấp chứng nhận cho ông Q phần đất 2.251m^2.

[4] Ông Lâm Vĩnh L cho rằng ông Lâm Hồ H chồng bà Chung M được gia tộc phân chia trại cưa, nhà đất tại số 63/1B đường Th, phường M, thành phố L hiện nay gia đình bà Chung M đang ở là tài sản của ông H được chia, qua xem xét hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà Chung M có diện tích 278,70m^2 thì thấy:

Ngày 09/9/1976, ông Lâm Hồ H có Bản kê khai (nhà đất thuê để sử dụng) diện tích 400m^2, chủ đất là ông Nguyễn Xuân Q1 cho thuê từ năm 1965, tổng diện tích 400m^2, trong đó đất để ở là 90m^2, đất kinh doanh là 310m^2; kê khai Mẫu chung diện tích 400m^2 và Bản kê khai từng biển số nhà số 63/1B đường Th, diện tích 90m^2 nhà tự xây dựng tháng 5/1975. Ngày 12/8/1991, ông Lâm Hồ H có mẫu kê khai đăng ký nhà đất, địa chỉ tại số 63/1B Th, trong đó ông H có khai phần đất vườn 2.280m^2 tại số 21/11, đường liên tỉnh 9, phường M3.

Ngày 25/02/2002, bà Chung M có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND phường M xét công nhận 278,70m^2, ngày 02/4/2002 bà Chung M được cấp quyền sử dụng đất diện tích 278,70m^2. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên hoàn toàn không thể hiện có việc ông H được gia tộc chia nhà đất tại số 63/1B đường Th, phường M, thành phố L.

Bà Chung M thừa nhận sau giải phóng ông H có được ông Lâm H2 chia trại cưa tại đường Th, các nhân chứng là bà Lâm Ng, Lâm D, ông Nguyễn Trung Ch, Hồ Xuân H (Con bà Lâm D), ông Lâm Vĩnh S (Con ông Lâm H2) đều cho rằng ông Lâm H2 là người mua phần đất 2.280m^2, tuy nhiên lời thừa nhận của bà Chung M và lời khai của các nhân chứng trên cũng không đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp do ông Lâm H2 mua và ông Lâm Q và bà Nh được họ tộc chia đất. Riêng bà Lâm Ng từ chối cung cấp lời khai cho Tòa án.

[5] Từ những nhận định nêu trên nhận thấy, bà Chung M yêu cầu ông Lâm Q, bà Nguyễn Thị Nh phải trả lại phần đất 2.280m^2 (đo đạc thực tế là 2.211,8m^2) là có cơ sở nên được chấp nhận. Hiện nay ông Lâm Q đã chết do đó bà Nguyễn Thị Nh cùng các thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Q phải có nghĩa vụ trả cho bà Chung M phần đất 2.163,9m^2 (Đã trừ phần đất mồ mã 47,9m^2).

Hiện nay trên phần đất 2.163,9m^2 có rất nhiều căn nhà trên đất được xây dựng kiên cố gồm:

- Một căn nhà của ông Lâm Vĩnh L, bà Nguyễn Thị Thúy L nhà cấp IVb; kết cấu: Nền gạch ceramic, khung cột gỗ, vách gạch, mái tol, gác lửng, mái lợp

tol, diện tích 75,8m^2;

- Một căn nhà của ông Lâm Vĩnh Kh và bà Nguyễn Thị Ngọc Y2, nhà cấp IVb; kết cấu: Nền gạch ceramic, khung cột gỗ, vách gạch, mái tole, gác lửng, mái lợp tole, diện tích 69,7m^2;

- Một trại cây của ông Lâm Q, kết cấu: Khung cột gỗ, không vách, mái tole, nền đất + dal, diện tích 623,5m^2.

- Một căn nhà nhà của ông Lâm Q và bà Nguyễn Thị Nh, nhà cấp IVa, kết cấu xây dựng: Khung cột bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, nền gạch men, diện tích 74,9m^2.

- 04 căn nhà trọ kết cấu khung cột gỗ, vách ván + tole, nền gạch men, mái tole.

- Một căn nhà của ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị H là nhà cấp IIIa kết cấu xây dựng: Khung lầu sàn bê tông cốt thép, nền vách gạch, trần nhà, mái tole, số tầng 2, diện tích 282,48m^2.

Việc gia đình ông Lâm Q và bà H, ông D cất nhà trên đất đang tranh chấp là trái phép, thể hiện ở việc có rất nhiều Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng và đình chỉ thi công công trình của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà Chung M yêu cầu được nhận lại đất, không đồng ý nhận giá trị.

Tuy nhiên, nếu buộc bà Nh cùng những người có nhà trên đất và ông D, bà H phải di dời nhà trả lại đất cho bà Chung M thì khó thi hành, gây mất an ninh trật tự tại địa phương và phía bị đơn sử dụng ổn định từ vài chục năm nay. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung M, buộc bà Nh cùng các người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Chung M là phù hợp.

[6] Về giá trị quyền sử dụng đất:

Trước đây ông Lâm Q đã được UBND tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2196.30m^2, thuộc tờ bản đồ số 63, số thửa 73, 74, 75, giấy chứng nhận số 00021QSDĐ/A1 ngày 29/12/1999. Trong 2.196,30m^2 thì có 611,30m^2 là đất thổ cư, 1525,90m^2 đất lâu năm khác và 59.10m^2 là đất nghĩa địa. Năm 2002 UBND tỉnh An Giang có Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Q, do đó phần đất tranh chấp giữa bà Chung M và ông Lâm Q, bà Nguyễn Thị Nh có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.211,8m^2 hiện nay là chưa được cấp quyền sử dụng.

Như vậy, để xác định loại đất cần căn cứ vào quy định tại Điều 11 Luật Đất đai 2013, việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật đất đai đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này. Tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định: "Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất", bà Chung M và ông Lâm Hồ H được chính quyền chế độ cũ cấp trích lục địa bộ ngày 21/02/1970 diện tích 2.280m^2 là loại đất ruộng,

đến năm 1976 bà Chung M kê khai mẫu chung thể hiện phần đất 2,280m^2 dùng để lập vườn, căn cứ vào các giấy tờ trên xác định đất tranh chấp là loại đất vườn.

Hiện nay phần đất 2.163,9m^2 vợ chồng ông Lâm Q và các con đều sử dụng vào mục đích cất nhà ở, nhà cho thuê, trại cưa, một phần là đất mồ mã, mục đích sử dụng không còn là đất vườn. Tại khoản 1, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai quy định: "Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở,... Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 3 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này". Theo Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của của UBND tỉnh An Giang, tại chương II Điều 3, quy định hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân được quy định, đất tại các phường là 200m^2.

Căn cứ vào các quy định của pháp luật nêu trên, nếu được cấp quyền sử dụng đất thì trong phần đất 2.163,9m^2 có 1.000m^2 đất ở (200m^2 x 5 lần không quá 05 lần hạn mức giao đất ở viện dẫn ở trên), còn lại 1.163,9m^2 là loại đất vườn, đây là cơ sở để buộc gia đình ông Lâm Q phải trả giá trị quyền sử dụng đất lại cho bà Chung M và các con.

Tại Biên bản định giá vào ngày 30/6/2017 thể hiện: Đất ở có giá trị là 10.000.000đồng/m^2, đất cây lâu năm là 158.000đồng/m^2, các đương sự trong vụ án không có khiếu nại gì về giá đất mà Hội đồng định giá đã định, nên giá trị đất được tính như sau:

- Đất ở 1.000m^{2}x 10.000.000đồng/m^2 = 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng);

- Đất cây lâu năm (đất vườn) 1.163,9m^2 x 158.000đồng/m^2 = 183.896.200 đồng (Một trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

Tổng cộng 2.163,9m^2 đất có giá trị 10.183.896.200 đồng, buộc bà Nh và các thừa kế của ông Lâm Q là T, Ph, L, Y, Kh, Th, X, T1 phải trả cho bà Chung M số tiền 10.183.896.200 đồng (Mười tỷ một trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

Hiện nay, bà Nh và các con đang sử dụng phần đất 1.724,6m^2, trong đó có phần đất mồ mả, tuy phía bà M không yêu cầu đối với phần đất mồ mả 47,9m^2, nhưng phần đất mồ mả không thể tách rời phần đất 1.724,6m^2, do đó các ông bà Nh, T, Ph, L, Y, Kh, Th, X, T1 được quyền sử dụng cả phần đất 1.724,6m^2 và được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Lâm Nguyệt S1, tại biên bản lấy lời khai ngày 30/10/2015 bà Nh khai bà Sương là con nuôi của bà Nh, ông Q, nhưng không có đăng ký thủ tục nhận nuôi con nuôi tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó không có căn cứ để xác định bà Sương là thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q để

buộc bà Sương có nghĩa vụ hay hưởng quyền lợi gì đối với phần đất tranh chấp.

[7] Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà.

Ngày 24/3/2000, ông Q, bà Nh chuyển nhượng cho ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị H phần đất 496m^2, bà H, ông D đã tiến hành xây dựng nhà trên đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà Chung M đang khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang yêu cầu hủy Quyết định số 1171/QĐ-UBKN ngày 24/5/1999 của UBND tỉnh An Giang, do đó việc chuyển nhượng giữa bà H, ông D và bà Nh, ông Q là không đúng pháp luật, đáng lẽ phải tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, giữa các đương sự không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, ông Q, bà Nh đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông D, bà H và đã giao đất cho ông D, bà H sử dụng từ năm 2000, sau khi nhận chuyển nhượng bà H và ông D đã xây dựng nhà kiên cố ở ổn định cho đến nay. Phần đất tranh chấp được xác định là của bà Chung M và ông Lâm Hồ H, đã buộc bà Nh và các con phải trả giá trị lại cho bà Chung M. Do đó, bà H yêu cầu xem xét công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2000 giữa ông Lâm Q, bà Nh với ông D và bà H là phù hợp.

Số tiền 650.000.000 đồng chuyển nhượng 496m^2 đất của vợ chồng ông Lâm Q là tài sản chung của ông D, bà H trong thời kỳ hôn nhân. Hiện nay, ông D, bà H đã ly hôn theo Quyết định số 58/2009/QĐST-HNGĐ ngày 31/12/2009 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang nhưng trước đó, ngày 25/12/2009, ông D làm Giấy cam kết có xác nhận của chính quyền địa phương, thỏa thuận tài sản chung là nhà và đất tại số 21/6C Tr, phường M1, thành phố L, An Giang kể từ ngày 25/12/2009 thuộc tài sản riêng của bà H. Do vậy, bà H được quyền sử dụng phần đất 487,2m^2 (Theo kết quả đo đạc) và được sở hữu căn nhà cấp IIIa trên đất. Bà H được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, các đương sự chỉ được làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Chung M. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên việc các bên được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật mà không ràng buộc trách nhiệm thanh toán xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Chung M là không bảo đảm quyền lợi cho bà Chung M, nên tuyên lại phần Quyết định của bản án sơ thẩm về phần nội dung này cho phù hợp.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Chung M và bà Nguyễn Thị Nh là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 32, Điều 33, Điều 34 của 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Chung M, bà Lâm Nguyệt M1, bà Nguyễn Thị Nh, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Kh, bà Lâm Nguyệt Th, ông Lâm Vĩnh T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2018/DS-ST ngày 06/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung M.

2/.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chung M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc các ông bà Nguyễn Thị Nh, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Kh, bà Lâm Nguyệt Th, bà Lâm Nguyệt X, ông Lâm Vĩnh T1 phải trả cho bà Chung M phần đất có diện tích 2.163,9m^2 (Đã trừ phần đất mồ mà 47,9m^2) tại số 21/11 Tr, khóm T, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang bằng giá trị là 10.183.896.200 đồng (Mười tỷ một trăm tám mươi ba triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

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 năm 2015.

Các ông bà Nguyễn Thị Nh, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Kh, bà Lâm Nguyệt Th, bà Lâm Nguyệt X, ông Lâm Vĩnh T1 được quyền sử dụng phần đất 1.724,6m^2 đất tại các điểm 26, 56, 46, 48, 49, 50, 52, 17, 19 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/9/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L nay là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố L.

Các ông bà Nh, T, Ph, L, Y, Kh, Th, X, T1 chỉ được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi đã thực hiện xong việc trả tiền cho bà Chung M.

3/. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2000 giữa ông Lâm Q, bà Nguyễn Thị Nh với ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất 487,2m^2 tại các điểm 26, 27, 48, 46, 56 theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 25/9/2009 của

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L nay là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố L và được quyền sở hữu căn nhà cấp IIIa kết cấu xây dựng: Khung lầu sàn bê tông cốt thép, nền vách gạch, trần nhà, mái tole, số tầng 2, diện tích 282,48m^2 tại số 21/6C đường Tr, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang, nay là số 1942 Tr, phường M1, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bà H được quyền liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật sau khi các bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Chung M.

4/. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lâm Nguyệt M1, ông Lâm Vĩnh T, ông Lâm Vĩnh Ph, ông Lâm Vĩnh L, bà Lâm Nguyệt Y, ông Lâm Vĩnh Kh, bà Lâm Nguyệt Th, ông Lâm Vĩnh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang lần lượt theo biên lai số 0008775 ngày 26/6/2018 (bà Mỹ), 0008766 (ông Toàn), 0008767 (bà Thanh), 0008768 (ông Khánh), 0008769 (bà Ý), 0008770 (ông Lợi), 0008771 (ông Phát), 0008772 (ông Tường) cùng ngày 25/6/2018. Các đương sự đã thực hiện xong.

Bà Chung M và bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn lại cho bà Chung M 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008774 ngày 26/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Nh 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008773 ngày 25/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- ĐS (42);
- Lưu VP(3), HS(2). 52b. HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy