

Số: 177/2017/DS-PT

Ngày: 26-9-2017

V/v tranh chấp quyền sở hữu
và các quyền khác về tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thi.

Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp.

Bà Ngô Thị Minh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Chiêm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp quyền sở hữu và các quyền khác về tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn T: NLQ14, sinh năm: 1976 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2017)

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ tạm trú: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Lý Chí C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Anh V - Văn phòng luật sư Phạm Anh V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1956.

2. NLQ2, sinh năm 1960.

3. NLQ3, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Phường V, thành phố R, Kiên Giang.

4. NLQ4, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

5. NLQ5, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

6. NLQ6, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

7. NLQ7, sinh năm 1989.

8. NLQ8, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

9. NLQ9, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang.

10. NLQ10, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 và ông Lý Tấn Huệ: Ông Lý Chí C, sinh năm 1969; địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

11. NLQ11, sinh năm 1948.

12. NLQ12, sinh năm 1972.

13. NLQ13, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

14. NLQ14, sinh năm 1976.

15. NLQ15, sinh năm 1977.

16. NLQ16, sinh năm 1974.

17. NLQ17, sinh năm 1979.

18. NLQ18, sinh năm 1975.

19. NLQ19, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ15, NLQ16, NLQ17, NLQ18 và NLQ19: NLQ14, sinh năm: 1976; địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

20. NLQ20.

Địa chỉ: Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

21. NLQ21

22. NLQ22

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trịnh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ14.*

(NLQ14, ông Lý Chí C và luật sư Vũ có mặt tại phiên tòa, NLQ20,

NLQ21 vắng mặt, NLQ22 có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Trịnh Văn T trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp là 7.046,9m² đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà Trịnh Thị H có nguồn gốc của cha mẹ ông là ông Trịnh Văn N (chết năm 1978) và bà Nguyễn Thị N (chết năm 1989). Ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị N có 4 người con tên Trịnh Văn T, bà Trịnh Thị H, NLQ9 và NLQ10 (NLQ9 và NLQ10 **đã** cho người khác làm con nuôi từ nhỏ).

Ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị N chết đều không có để lại di chúc. Từ đó đến nay, ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H không có văn bản nào thỏa thuận việc phân chia di sản là quyền sử dụng đất. Đây là tài sản chung chưa chia.

Tháng **8/2002**, bà Trịnh Thị H chết. Đến tháng **10/2002** thì bà Trịnh Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể ngày 28/10/2002, NLQ21 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2452/2002 cho bà Trịnh Thị H phần diện tích 2.635,03m² và ngày 09/10/2002, NLQ22 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 5031051562 cho bà Trịnh Thị H diện tích tương 300m²; tổng cộng 2.935,03m², trong đó toàn bộ chiều ngang 34,34m khu đất tiếp giáp với mặt tiền đường Lâm Quang Ky đều thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh Thị H, còn ông được nhận phần đất đường hẻm Nguyễn Trung Trực là không công bằng cho ông. Vào năm 2003 và 2006, ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại có tổng diện tích 4.111,87m².

Tại đơn khởi kiện, ông kiến nghị Tòa án yêu cầu NLQ21 và NLQ22 ra quyết định thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho bà Trịnh Thị H nêu trên.

Đồng thời, yêu cầu Tòa án phân chia lại khu đất theo quy định pháp luật, mỗi bên nhận 50% diện tích đất và đều có 17,17m ngang mặt tiền đường Lâm Quang Ky.

Tại đơn khởi kiện bổ sung: Ông Trịnh Văn T yêu cầu được nhận phần đất chiều ngang 10m mặt tiền đường Lâm Quang Ky với tổng diện tích 4.193,9m², ông Lý Chí C nhận phần đất chiều ngang 24,34m ngang mặt tiền đường Lâm Quang Ky với tổng diện tích 2.853m² theo sơ đồ phác họa kèm theo.

Ngày 11/3/2015: NLQ14 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng của NLQ21 và NLQ22 cấp cho bà Trịnh Thị H.

Tại phiên tòa, NLQ14 yêu cầu cho ông Trịnh Văn T được chia tài sản chung theo hướng hoán đổi diện tích cụ thể giữa phần ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể phần ông Trịnh Văn T được nhận chiều ngang 10m mặt tiền đường Lâm Quang Ky vào thẳng đường hẻm Nguyễn Trung Trực diện tích 3.910,60m², ông Lý Chí C (người thừa kế hợp pháp của bà Trịnh Thị H) được nhận 24,34m mặt tiền còn lại đường Lâm Quang Ky diện tích 3.115,65m² theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố R.

Trong trường hợp không hoán đổi diện tích đất thực tế các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì yêu cầu giữ nguyên phần diện tích đất ông Trịnh Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.111,87m². Đồng thời, yêu cầu cho ông Trịnh Văn T được nhận thêm phần diện tích giáp đường Lâm Quang Ky thẳng vào tiếp giáp phần đất ông Trịnh Văn T đã được cấp giấy có chiều ngang từ 10m trở xuống.

Trong trường hợp, yêu cầu chia tài sản chung như 2 phương án nêu trên không được thì yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên phần diện tích đất ông Trịnh Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.111,87m². Đồng thời, cho ông Trịnh Văn T được xin được nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang từ 5m đến 10m (bao gồm nhà NLQ14 đang ở) giáp đường Lâm Quang Ky chạy thẳng vào đất ông Trịnh Văn T, nhằm tạo điều kiện cho ông Trịnh Văn T có đất mặt tiền để phát triển kinh tế, thuận tiện sinh hoạt. Ông Trịnh Văn T sẽ trả cho ông Lý Chí C giá trị tương ứng với giá thị trường.

- Bị đơn ông Lý Chí C trình bày:

Yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của ông Trịnh Văn T thì ông hoàn toàn không đồng ý. Ông thừa nhận nguồn gốc đất đúng như ông Trịnh Văn T trình bày là của ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị N tạo lập. Ông Trịnh Văn N chết năm 1978 và bà Nguyễn Thị N chết năm 1989 đều không để lại di chúc.

Tuy nhiên, giữa ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H đã thống nhất thỏa thuận phân chia khu đất dưới sự đồng ý của bà Nguyễn Thị N. Cụ thể, khoảng năm 1958,

ông Trịnh Văn T quản lý, sử dụng phần đất riêng biệt và hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có diện tích là 4.111,87m². Năm 1960, bà Trịnh Thị H quản lý, sử dụng phần diện tích 2.935,03m². Năm 2002, bà Trịnh Thị H cũng đã được cấp giấy. Hai bên gia đình ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H chiếm hữu sử dụng từ năm 1956 đến năm 2008 thì không có tranh chấp gì hay tranh chấp với người thứ ba, thể hiện tại các biên bản đo vẽ cấp giấy cho bà Trịnh Thị H, ông Trịnh Văn T đều ký biên bản giáp ranh.

Như vậy, di sản này đã được phân chia, các bên sử dụng ổn định, đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng độc lập; Thời hiệu khởi kiện chia thừa kế theo Bộ luật dân sự năm 2005 là 10 năm, đến năm 1999 là hết thời hiệu yêu cầu khởi kiện chia thừa kế. Các bên đã chiếm hữu ngay tình liên tục trên 30 năm. Theo quy định tại Nghị định số 02/2004/NĐ-HĐTP/TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao, không có văn bản của các đồng thừa kế thống nhất thỏa thuận di sản chung chưa chia để làm căn cứ khởi kiện chia tài sản chung thì Tòa án không thụ lý giải quyết nên yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu chia tài sản chung của ông Trịnh Văn T do không có căn cứ.

Ngoài ra, việc các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị H là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, bà Trịnh Thị H đã hoàn thành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi gửi đến các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy bà Trịnh Thị H vẫn còn sống. Đến khi có giấy báo nộp thuế thì bà Trịnh Thị H chết, gia đình bà Trịnh Thị H tiếp nhận kế thừa nghĩa vụ tài chính thay bà Trịnh Thị H. Đồng thời, những người thừa kế theo pháp luật của bà Trịnh Thị H không có tranh chấp di sản của bà Trịnh Thị H. Đã lập biên bản hợp gia tộc giao lại cho ông Lý Chí C đại diện hưởng di sản.

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông Lý Chí C trình bày:

Năm 2006, vợ chồng NLQ14 và NLQ15 về nhà cha ruột của **NLQ15** là ông Trịnh Văn T để cất nhà ở. Trong quá trình thi công thì giữa vợ chồng NLQ14 và ông Trịnh Văn T phát sinh mâu thuẫn nên ông Trịnh Văn T không đồng ý cho vợ chồng NLQ14 cất nhà trên đất ông Trịnh Văn T. Thấy vậy, NLQ11 (mẹ vợ NLQ14) và NLQ12 (chị vợ NLQ14) đến thương lượng xin với ông Lý Chí C cho vợ chồng NLQ14 cất nhà ở nhờ tạm một thời gian đến khi ông Trịnh Văn T hết giận thì chuyển về ở trên đất ông Trịnh Văn T. Xét thấy, hoàn cảnh NLQ14 và NLQ15 đang gặp khó khăn thật sự nên ông Lý Chí C đồng ý cho NLQ14 và NLQ15 cất nhà ở nhờ trên đất do ông Lý Chí C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.635m².

Khoảng thời gian năm 2008, giữa ông Lý Chí C với vợ chồng NLQ14, **NLQ15** và ông Trịnh Văn T xảy ra mâu thuẫn trầm trọng, cụ thể ông Trịnh Văn T cầm hung khí nguy hiểm (đá) đến nhà ông Lý Chí C hăm dọa gia đình ông Lý Chí C. Nguyên nhân là do ông Trịnh Văn T bênh vực NLQ14, yêu cầu ông Lý Chí C

cho NLQ14 được xây dựng thêm công trình khác trên đất của ông Lý Chí C. Đồng thời, NLQ14, NLQ15 và ông Trịnh Văn T còn khiếu kiện ông Lý Chí C đến chính quyền địa phương giải quyết.

Nay các bên có quá nhiều mâu thuẫn nên ông Lý Chí C yêu cầu vợ chồng NLQ14, NLQ15 di dời chỗ ở, trả lại phần đất cho ở nhờ có diện tích khoảng 256,1m², thuộc quyền sử dụng đất của ông Lý Chí C. Đồng thời, ông Lý Chí C tự nguyện trả lại cho NLQ14 toàn bộ giá trị công trình xây dựng mà NLQ14 cùng gia đình NLQ14 đã bỏ ra chi phí theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ14 và là người đại diện của NLQ11, NLQ12, NLQ13, NLQ15, NLQ16, NLQ17, NLQ18 và NLQ19 trình bày:

NLQ14 không đồng ý di dời và trả lại quyền sử dụng đất cho ông Lý Chí C vì cho rằng trước và sau khi NLQ14 xây dựng nhà, phía ông Lý Chí C đồng ý cho vợ chồng NLQ14 xây dựng nhà để ở trên phần đất ông bà (ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị N) để lại cho con cháu sử dụng chung; NLQ14 đã quản lý, sử dụng nhà để ở ổn định từ năm 2006 đến nay.

Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung của ông Trịnh Văn T cũng như yêu cầu được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn T thì NLQ14 đồng ý tự nguyện trả cho ông Lý Chí C phần giá trị quyền sử dụng đất tương ứng giá thị trường phần đất NLQ14 và gia đình đã xây dựng nhà ở để có toàn quyền sử dụng đất và làm thủ tục sở hữu nhà ở hợp pháp.

NLQ14 không đồng ý nhận giá trị bồi hoàn toàn bộ chi phí xây dựng. Về giá trị thì NLQ14 thống nhất chứng thư định giá của Công ty TNHH Tư Vấn và Định giá TMC Kiên Giang ngày 12/12/2016 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

NLQ21 trình bày: Diện tích 2.635,03m² đất vườn, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 14, tại đường Lâm Quang Ky, khu phố 3, phường Vĩnh Lạc, thị xã R (nay là phường Vĩnh Bảo, thành phố R), tỉnh Kiên Giang là của bà Trịnh Thị H sử dụng từ năm 1958 đến nay. Năm 2002, bà Trịnh Thị H lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị xã R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2452/2002.QSĐĐ ngày 28/10/2002. Về trình tự, thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định tại điều 5, điều 11, điều 12 của Bản quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 1462/QĐ/2001/QĐ-UB ngày 17/7/2001 của NLQ22.

NLQ22 trình bày: Năm 2002, bà Trịnh Thị H lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được NLQ22 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301051562 ngày 09/10/2002, thửa đất số 72a, tờ bản đồ số 14, diện tích đất ở 300m²; Nguồn gốc đất được xác định của bà Trịnh Thị H sử dụng xây nhà ở từ năm 1958 có xác nhận Ủy ban nhân dân phường V ngày 29/5/2002. Có thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định pháp

luật. Quá thời hạn thông báo, không có ai tranh chấp. Về trình tự, thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định tại điều 10, điều 11 và điều 16 Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và điều 5, điều 11, điều 12 của Bản quy định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 1462/QĐ/2001/QĐ-UB ngày 17/7/2001 của NLQ22.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 26/4/2017, Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T về việc yêu cầu hủy 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ21 và NLQ22 cấp cho bà Trịnh Thị H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của ông Trịnh Văn T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Chí C trả lại cho NLQ14 chi phí san lấp mặt bằng và xây công rãnh thoát nước tổng cộng 45.369.100 đồng (bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn một trăm đồng).

(Theo Chứng thư định giá số 22/CT-ĐSBĐS/KGRE ngày 02/02/2012 của Công ty cổ phần Bất Động Sản Kiên Giang).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Chí C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn NLQ14 và NLQ15.

Buộc gia đình NLQ14 và NLQ15 cùng những người lưu trú khác bao gồm gia đình NLQ16 và NLQ18, gia đình NLQ17 và NLQ19 có nghĩa vụ phải di dời trả lại cho ông Lý Chí C phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 812362 với diện tích 2.635,03m², thửa số 72, tờ bản đồ số 14 của UBND thị xã R (nay là thành phố R) cấp cho bà Trịnh Thị H ngày 28/10/2002 và ngày 13/01/2003 cấp biến động từ bà Trịnh Thị H sang ông Lý Chí C. Với diện tích đất 240,98m² có hình A'B'C'D'E'F', có các cạnh cụ thể A'B' = 12,15m; D'C' = 5,3m; C'D' = 11,5m; D'E' = 10,60m; E'F' = 23,14m; A'F' = 5,4m theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố R (BL 891- có sơ đồ minh họa kèm theo).

Ông Lý Chí C được toàn quyền sở hữu công trình xây dựng bao gồm: mái che phía trước có diện tích 55,08m², hàng rào mặt tiền có diện tích 10,83m², tường rào xây gạch có diện tích 22,14m², sân xi măng có diện tích 25,85m², nhà ở gia đình có diện tích 185,9m², ban công tiền sảnh nhà ở gia đình có diện tích 11,27m² theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 12/12/2016 và Chứng thư thẩm định giá ngày 12/12/2016 của Công ty TNHH Tư Vấn và Định Giá TMC Kiên Giang.

Đồng thời, ông Lý Chí C có nghĩa vụ hoàn trả cho NLQ14 và NLQ15 toàn bộ số tiền xây dựng: 446.392.080 đồng (bốn trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, tám mươi đồng chẵn).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 10/5/2017, ông Trịnh Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: Việc Tòa án nhận định không có thỏa thuận phân chia nên không có cơ sở chia tài sản chung là không theo sát tình hình thực tế, quyền lợi của gia đình ông Lý Chí C khi chiếm toàn bộ mặt tiền đường Lâm Quang Ky có giá trị về kinh tế rất lớn nên bên ông Lý Chí C không đồng ý làm biên bản thỏa thuận phân chia tài sản là hiển nhiên. Yêu cầu được phúc thẩm toàn diện vụ án cho khách quan để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Đến ngày 11/5/2017, NLQ14 có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm đã không xem xét đến tình lý của vụ việc, ngôi nhà xây dựng từ năm 2006 có đến 3 hộ gia đình ở. Việc xây dựng ngôi nhà này có sự đồng ý của các anh em ông Lý Chí C, vì vậy sẽ hợp tình, hợp lý hơn nếu bản án tuyên trả lại giá trị tiền đất cho anh em ông Lý Chí C để các gia đình trên có chỗ lưu thân. Ngoài ra, ngôi nhà xây dựng năm 2006, diện tích xây dựng 240m², lúc đó gần 1,5 tỷ đồng, bản án sơ thẩm tuyên buộc bồi thường phần nhà chỉ hơn 400 triệu đồng, không tính vào trượt giá cũng như yếu tố tinh thần, xét thấy cũng không phù hợp. Yêu cầu được phúc thẩm toàn diện vụ án cho khách quan để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý Chí C trình bày ý kiến: Căn cứ hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, đơn kháng cáo ông Trịnh Văn T yêu cầu chia tài sản là không có căn cứ. Bởi lẽ, hai bên đã phân định đất và được cấp giấy đất. Trong hồ sơ cấp giấy, ông Trịnh Văn T kê khai cấp giấy và bà Trịnh Thị H ký giáp ranh, đồng thời bà Trịnh Thị H kê khai cấp giấy ông Trịnh Văn T cũng ký giáp ranh. Theo đó, đơn khởi kiện và kháng cáo là không có cơ sở.

Đối với đơn kháng cáo của NLQ14, NLQ14 yêu cầu mua lại đất có nhà. NLQ14 trình bày thông báo với bên ông Lý Chí C là cất nhà thì không thể hiện được tình cảm gia đình, cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện chứng cứ. Ông Lý Chí C đứng tên trên đất nhưng anh em ông Lý Chí C còn nhiều. Ba hộ ở chung nhà nhưng nhà do vợ chồng NLQ14 cất, ông Trịnh Văn T đất còn rất rộng có thể tạo điều kiện cho các con có chỗ ở. Bản án phúc thẩm năm 2011, NLQ14 thừa nhận có mượn đất của ông Lý Chí C cất nhà. Ông Lý Chí C yêu cầu NLQ14 trả đất và thối giá trị nhà. Đối với phần san lấp, thỏa thuận 37.970.000 đồng, tổng cộng trả giá trị là 491.761.180 đồng. Ở đây có sự thống nhất giữa hai bên ở cấp sơ thẩm.

Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn T và NLQ14, buộc NLQ14 di dời nhà và các công trình, trả đất cho ông Lý Chí C, ông Lý Chí C trả giá trị nhà cho NLQ14.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm là đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận định trong bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Những nội dung kháng cáo yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ14 đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá toàn diện, đầy đủ các tình tiết có trong vụ án và đã dẫn chứng phân tích thấu tình đạt lý, đảm bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ14, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, NLQ20, NLQ21 vắng mặt, NLQ22 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất các phần đất đang tranh chấp là của ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị N tạo lập. Ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H đã quản lý, sử dụng riêng biệt và ông Trịnh Văn T, bà Trịnh Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền. Quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận của bà Trịnh Thị H thì ông Trịnh Văn T có biết và ký tên vào biên bản xác định ranh giới và ngược lại khi ông Trịnh Văn T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trịnh Thị H cũng ký tên vào biên bản xác định ranh giới.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, có lúc ông Trịnh Văn T xác định bà Trịnh Thị H sử dụng đất từ khoảng năm 1990, có lúc xác định bà Trịnh Thị H sử dụng đất này từ năm 1960, lời khai của ông Trịnh Văn T trước sau mâu thuẫn nên không có cơ sở để xem xét. Xét lời khai của ông Trịnh Văn Sáu là người sống chung từ nhỏ với ông Trịnh Văn N và bà Nguyễn Thị N, trực tiếp chứng kiến gia đình ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H sử dụng đất từ trước năm 1960 (khoảng năm 1956). Đồng thời tại các biên bản xác minh nguồn gốc đất đã được Ủy ban nhân dân phường V xác nhận bà Trịnh Thị H sử dụng đất ổn định, lâu dài từ năm

1958 nên có đủ căn cứ xác định bà Trịnh Thị H đã sử dụng đất ổn định từ năm 1958. Hơn nữa, thời điểm bà Trịnh Thị H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận ông Trịnh Văn T biết và không phản đối. Như vậy, di sản này đã được ông Trịnh Văn T và bà Trịnh Thị H đã tự phân chia, lúc này bà Nguyễn Thị N còn sống nhưng cũng không phản đối.

Căn cứ quy định tại điểm a tiểu mục 2.4 Mục 2 Phần I Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “*Sau khi kết thúc thời hạn 10 năm mà các đồng thừa kế không có tranh chấp về hàng thừa kế và đều thừa nhận di sản do người chết để lại chưa chia thì di sản đó chuyển thành tài sản chung của các thừa kế*”. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trịnh Văn T và ông Lý Chí C đều xác định các bên không có văn bản hay sự thỏa thuận nào thừa nhận di sản trên chưa chia. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông Trịnh Văn T cũng có đơn xin rút yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị H nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị H là hợp pháp. NLQ22 và NLQ21 đều có công xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị H là đúng trình tự thủ tục, xác nhận này phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T về việc chia tài sản chung là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn T.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của NLQ14 yêu cầu hoàn trả giá trị đất cho ông Lý Chí C là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, việc NLQ14 và NLQ15 xây dựng nhà ở trên đất của ông Lý Chí C, tuy được sự chấp nhận của ông Lý Chí C nhưng ông Lý Chí C là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền nên là người sử dụng hợp pháp phần đất trên. Căn cứ quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì ông Lý Chí C là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp có quyền chuyển nhượng nhưng ông Lý Chí C không đồng ý chuyển nhượng đất cho NLQ14 nên không có cơ sở để buộc ông Lý Chí C nhận giá trị đất. Mặc khác, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm hôm nay, NLQ14 xác định ông và gia đình ông hoàn toàn không gặp khó khăn về nhà ở và có chỗ ở khác.

Căn cứ Chứng thư định giá của Công ty TNHH Tư Vấn và Định giá TMC Kiên Giang ngày 12/12/2016 giá trị công trình xây dựng nhà ở bao gồm mái che phía trước, hàng rào mặt tiền, tường rào xây gạch, sân xi măng, nhà ở gia đình, ban công tiền sảnh nhà ở gia đình là 446.392.080 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, NLQ14 không phản đối về kết quả định giá này, nên không có căn cứ xem xét ở giai đoạn phúc thẩm. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc NLQ14 và những người cùng lưu trú trả đất cho ông Lý Chí C, ông Lý Chí C có nghĩa vụ

trả cho NLQ14, NLQ15 số tiền 446.392.080 đồng là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên về thời gian lưu cư cho NLQ14 và NLQ15 cùng những người cư trú khác bao gồm gia đình NLQ16 và NLQ18, gia đình NLQ17 và NLQ19 là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Vì vậy, cần thiết cho NLQ14 và NLQ15 cùng những người cư trú khác bao gồm gia đình ông Phi và bà Nga, gia đình bà Yến và ông Hiếu được lưu cư trên nhà, đất tranh chấp trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, qua thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất một phần ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Áp dụng điều 256, điều 599 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng Điều 105, Điều 106 Luật Đất Đai năm 2003.
- Áp dụng điểm a tiểu mục 2.4 Mục 2 Phần I Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số: 10/2009/PL/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn T.

Không chấp nhận kháng cáo của NLQ14.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 13/2017/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T về việc yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ21 và NLQ22 cấp cho bà Trịnh Thị H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của ông Trịnh Văn T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Chí C trả lại cho NLQ14 chi phí san lấp mặt bằng và xây công rãnh thoát nước tổng cộng 45.369.100 đồng (bốn mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn một trăm đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Chí C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn NLQ14 và NLQ15.

Buộc gia đình NLQ14 và NLQ15 cùng những người lưu trú khác bao gồm gia đình NLQ16 và NLQ18, gia đình NLQ17 và NLQ19 có nghĩa vụ phải di dời trả lại cho ông Lý Chí C phần đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 812362 với diện tích 2.635,03m², thửa số 72, tờ bản đồ số 14 của UBND thị xã R (nay là thành phố R) cấp cho bà Trịnh Thị H ngày 28/10/2002 và ngày 13/01/2003 cấp biến động từ bà Trịnh Thị H sang ông Lý Chí C. Với diện tích đất 240,98m² có hình A'B'C'D'E'F', có các cạnh cụ thể A'B' = 12,15m; B'C' = 5,3m; C'D' = 11,5m; D'E' = 10,60m; E'F' = 23,14m; A'F' = 5,4m theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố R và sơ đồ kèm theo.

Cho NLQ14 và NLQ15 cùng những người cư trú khác bao gồm gia đình NLQ16 và NLQ18, gia đình NLQ17 và NLQ19 được lưu cư trên nhà, đất tranh chấp trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lý Chí C được toàn quyền sở hữu công trình xây dựng bao gồm: mái che phía trước có diện tích 55,08m², hàng rào mặt tiền có diện tích 10,83m², tường rào xây gạch có diện tích 22,14m², sân xi măng có diện tích 25,85m², nhà ở gia đình có diện tích 185,9m², ban công tiền sảnh nhà ở gia đình có diện tích 11,27m² theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/9/2016 và Chứng thư thẩm định giá ngày 12/12/2016 của Công ty TNHH Tư Vấn và Định Giá TMC Kiên Giang.

Đồng thời, ông Lý Chí C có nghĩa vụ hoàn trả cho NLQ14 và NLQ15 toàn bộ số tiền xây dựng là 446.392.080 đồng (bốn trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, tám mươi đồng).

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá:

- Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ14 nộp thay ông Trịnh Văn T chi phí thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 12/12/2012 của Công ty TNHH Định giá TMC: 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0067062 ngày 30/12/2016 (đã nộp xong).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông NLQ14 nộp thay ông Trịnh Văn T toàn bộ nghĩa vụ nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo các biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ ngày 09/10/2014 và ngày 09/9/2016 của Tòa án là 1.000.000 đồng (đã nộp xong).

- Buộc NLQ14 và NLQ15 phải chịu chi phí định giá giá trị san lấp là 5.591.000 đồng (năm triệu năm trăm chín mươi một nghìn đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000776 ngày 12/4/2014 của Công ty cổ phần Bất động Sản Kiên Giang (đã nộp xong).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lý Chí C nộp thay cho NLQ14 và NLQ15 toàn bộ nghĩa vụ chi phí định giá là 2.360.000 đồng (hai triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0047791 ngày 25/8/2010; Và 3.230.000 đồng (ba triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000523 ngày 03/02/2012 của Công ty cổ phần Bất Động Sản Kiên Giang. Cũng như lệ phí đo đạc 130.000 đồng theo biên lai thu số 00726 ngày 13/8/2010 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố R (đã nộp xong).

* Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Trịnh Văn T phải chịu án phí sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ 18.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002977 ngày 28/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Ông Trịnh Văn T được nhận lại số tiền là 18.050.000 đồng (mười tám triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Trịnh Văn T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 9.500.000 đồng (chín triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07931 ngày 24/6/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

NLQ14 và NLQ15 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lý Chí C toàn bộ tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007924 ngày 24/8/2009 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm:

Ông Trịnh Văn T không phải nộp án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trịnh Văn T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007303, ngày 15/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

NLQ14 không phải nộp án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho NLQ14 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007304, ngày 18/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Thành phố R;
- Chi cục THADS Thành phố R;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Đình Thi