

Bản án số: 324/2019/DS-PT
Ngày: 30/07/2019

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng
Ông Trần Văn Mười

Thư ký phiên tòa: ông Thân Văn Nhường, 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:

Ông Cao Minh Trí, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 7 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 388/2013/TLPT-DS ngày 31/10/2013 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, xác định di sản thừa kế và phân chia di sản thừa kế theo pháp luật*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2013/DS-ST ngày 23/07/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1421/2019/QĐPT-DS ngày 04/07/2019 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Công P, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 69/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Công P (văn bản ủy quyền ghi

ngày 22/11/2012):

Ông Bùi Lê X, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã TA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

2/Bị đơn:

Ông Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ: 356/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1/Bà Quảng Thị Kim H (là vợ của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1951 (có mặt);

3.2/ Bà Phạm Thị Kim T5 (là em của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1956 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 356/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.3/ Bà Phạm Thị L (là em của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ: 12/3 ấp Me, thị trấn TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.4/Ông Phạm Ngọc T (là em của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang

3.5/ Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: 236D NVG, phường B, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

3.6/ Ông Phạm Kim H1 (là em của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: 150 NTP, phường BA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

3.7/Bà Cao Bạch T2 (Phạm Thị Bạch T2, là em của Ông Phạm Ngọc Đ, cư trú tại Hoa Kỳ);

Người đại diện hợp pháp của Bà Cao Bạch T2 (giấy ủy quyền ghi ngày

05/6/2008 lập tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang-bút lục 434):

Ông Phạm Kim H1 (là em của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1966 (vắng mặt);

3.8/Ông Nguyễn Công K (là cha của Ông Nguyễn Công P, cư trú Hoa Kỳ);

Người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Công K (giấy ủy quyền ghi ngày 29/11/2006 lập tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang-bút lục 121):

Ông Nguyễn Công P, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 69/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.9/Ông Nguyễn Công L1 - cư trú tại Hoa Kỳ (là em của ông Nguyễn Công P) (vắng mặt);

3.10/Bà Nguyễn Xuân C - cư trú tại Hoa Kỳ (là em của ông Nguyễn Công Phúc) (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Công L1 và Bà Nguyễn Xuân C (giấy ủy quyền ghi ngày 02/12/2006 lập tại Hoa Kỳ đã được hợp pháp hóa lãnh sự-bút lục 126):

Ông Nguyễn Công P, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 69/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.11/ Bà Nguyễn Thị X1 L2, sinh năm 1976 (là em của Ông Nguyễn Công P) (vắng mặt);

Địa chỉ: 332/163 DQH, phường 5, quận GV, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thị X1 L2 (giấy ủy quyền ghi ngày 22/05/2007 lập tại Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang)-bút lục 120):

Ông Nguyễn Công P, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 69/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3.12/ Ông Phạm Quang S (là con của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: 480/4 Tân Tiến, xã THĐ, huyện CC, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông Phạm Quang S (giấy ủy quyền ghi ngày 26/05/2008, bút lục 439):

Bà Quảng Thị Kim H (là vợ của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1951 (có mặt);

3.13/Ông Phạm Ngọc T3 (là con của Ông Phạm Ngọc Đ), sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: 132 D phường 5, thị xã BT, tỉnh Bến Tre.

3.14/Bà Phạm Thị T4 (là em của Ông Phạm Ngọc Đ, bị bệnh tâm thần);
Người đại diện theo pháp luật của Bà Phạm Thị T4 là Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: 236D NVG, phường B, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

3.15/Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang:

Ông Nguyễn Văn N, là Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CT, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

4/Người kháng cáo:

4.1.Nguyên đơn là Ông Nguyễn Công P;

4.2.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Ngọc T1, Phạm Ngọc T, bà Phạm Thị Kim T5 và Bà Phạm Thị L.

5/Người kháng nghị:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Ông Nguyễn Công P và người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Công P trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Nguồn gốc của phần đất và căn nhà mà Ông Phạm Ngọc Đ đang ở (số 356/5

ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang) là của bà Phạm Thị B; bà Nguyễn Thị X1 (là mẹ của Ông Nguyễn Công P) là người thuê đất và mua bán trực tiếp trên mảnh đất này, có giấy phép xây nhà, giấy phép mua bán phân của chế độ cũ.

Sau ngày 30/04/1975, bà X1 kê khai, đăng ký và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/06/1990 (loại giấy trắng), diện tích đất là 753m².

Vào khoảng năm 1996, ông Đ từ Bến Tre về ở tạm trong căn nhà kho chứa vật tư nông nghiệp của gia đình ông P; việc thỏa thuận cho ở nhờ giữa bà X1 và ông Đ chỉ xác lập bằng lời nói. Sau khi bà X1 qua đời (vào ngày 09/08/1999) thì ông Đ kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (loại bì a đồ) đối với diện tích đất là 325,3m².

Ông P khởi kiện, yêu cầu ông Đ trả lại nhà và đất, diện tích là 325,3m².

Bị đơn Ông Phạm Ngọc Đ trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc nhà và đất tại số 356/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang như sau: Vào năm 1968, cha-mẹ của ông P (là ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị K1) mướn đất của bà Phạm Thị B. Đến năm 1971, ông V đổ đất san nền và đến năm 1972 thì xây nhà để bán vật tư nông nghiệp và làm nhà kho chứa phân bón.

Cùng vào năm 1972, bà X1 (là mẹ của ông P, dạy học), chuyển từ huyện Cái Bè đến huyện CT. Vì thấy bà X1 có con còn nhỏ, chồng của bà X1 đi lính, nên ông V và bà K1 cho bà X1 ở cùng nhờ để trông con cháu giúp đỡ bà X1.

Sau năm 1975, ông Đ đi học tập cải tạo về (1977); ông V và bà K1 cho ông Đ ở tại căn nhà kho nói trên, diện tích là 390m² liền kề với căn nhà chính. Đến năm 1978, ông Đ dỡ bỏ toàn bộ nhà kho, xây lại thành nhà mới kiên cố, đến năm 1988 thì tách hộ khẩu riêng; ông Khá ở cùng với ông Đ; ông Đ đóng thuế nhà đất riêng đối với phần đất 390m² và ở từ đó cho đến nay.

Vào năm 1980, ông V và bà K1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T6 (là cháu của bà Phạm Thị B) một phần đất có diện tích 300m².

Đến năm 1990, trong thời gian ông Đ đi làm ăn xa, bà X1 đã tự ý kê khai, đăng ký toàn bộ phần đất còn lại của ông V và bà K1; bà X1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời (loại bì trắng) nhưng gia đình ông Đ không biết sự việc này.

Vào năm 1994, Nhà nước quy hoạch lộ giới quốc lộ 1A; đất của ông Đ bị quy hoạch 64,7m², bà X1 ký thay vào biên bản kiểm kê giải phóng mặt bằng ngày 17/9/1994. Đến năm 2002 ông Đ nhận tiền đền bù đất. Vào ngày 20/12/2001 ông P ký tên, xác định ranh giới để ông Đ được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo trích lục hồ sơ địa chính của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CT, thì toàn bộ đất là của cha mẹ ông Đ, trong sổ mục kê 299 không ghi tên chủ sử dụng đất, chỉ ghi là “2 trại cây”. Bà X1 không kê khai theo chỉ thị 299 đối với phần đất tranh chấp nhưng cán bộ địa chính xã lại xác nhận bà X1 đã kê khai tại sổ mục kê 299 diện tích đất tranh chấp để cung cấp cho Ủy ban nhân dân huyện và Tòa án.

Vào ngày 31/07/2003 các anh em ông Đ lập biên bản đồng ý cho ông Đ được thừa hưởng nhà, đất do cha-mẹ để lại. Vì vậy, ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị L trình bày ý kiến như sau:

Cha-mẹ bà L (là ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị K1) có phần đất diện tích vào khoảng 753m², xây dựng thành căn nhà số 69/5 và nhà kho số 356/5 hiện nay ông Đ đang sử dụng (từ năm 1977).

Hai phần nhà, đất nói trên, khi cha mẹ còn sống, có cho ông Đ và bà Phạm Thị Kim T5, đến năm 2003 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà K1 chết, thì bà X1 làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) nhưng gia đình bà L không biết sự việc này; sổ mục kê 299 không có tên Xuân; ông V và bà K1 chưa bao giờ làm thủ tục cho bà X1 phần đất nói trên.

Vì vậy, bà L yêu cầu Tòa án xác định căn nhà số 69/5 và toàn bộ phần đất có diện tích 753m² là di sản của ông V và bà K1, phân chia di sản cho các đồng thừa

kế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Kim T5 trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc phần đất 753m² là của cha-mẹ (là ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị K1) thuê mướn của bà Phạm Thị B vào năm 1969. Đến cuối năm 1971, ông V và bà K1 đổ nền, xây nhà. Đến năm 1972, vì không biết chữ nên ông V-bà K1 nhờ bà X1 làm đơn xin phép xây nhà; ông V và bà K1 bỏ tiền ra xây dựng căn nhà trên phần đất để bán phân bón, thuốc sát trùng; nhà xây bằng tường gạch, lát gạch, lợp mái tôn, diện tích là 4,5m x 13m (hiện nay là căn nhà số 69/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang) ông Khá cho bà X1 vào ở tạm để đi dạy học nhưng có nêu điều kiện với bà X1 rằng sau này, bà X1 phải trả lại nhà, đất.

Đến năm 1973, ông V và bà K1 cất thêm 01 căn nhà kho để chứa phân bón, thuốc sát trùng, cũng chung phần đất mướn của bà Ba; căn nhà cất tạm bằng gỗ thông, vách tôn, lợp fibro, nền xi măng, diện tích là 6,7m x 8m. Kể từ sau năm 1975, ông V-bà K1 không còn bán phân bón.

Vào năm 1978, ông Đ đi học tập cải tạo về, thấy nhà bị mối mọt nên ông Đ đã tự bỏ tiền ra xây dựng lại nhà kho thành nhà ở. Được sự đồng ý của cha mẹ, ông Đ đã tách hộ khẩu riêng từ năm 1988 cho đến nay, là căn nhà số 356/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Vào năm 1998, bà X1 cùng các con, cháu tự nguyện giao trả lại nhà, đất số 69/5 ấp Cửu Hòa. Năm 1999, bà X1 chết; ông Khá đi kê khai nhà, đất mà bà X1 đã giao trả; ông P đã đưa giấy chứng minh nhân dân, giấy khai tử của bà X1 để bà T5 đến Ủy ban nhân dân xin đăng ký. Trong suốt quá trình kê khai, đăng ký nhà, đất, ông P không tranh chấp.

Vào năm 2003, UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T5. Sau khi bà K1 chết, ông P làm đơn khiếu nại; việc bà X1 tự ý đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và được sổ trắng (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời) vào lúc nào, thì gia đình bà T5 không biết. Phần nhà, đất mà bà X1 đã làm giấy chuyển nhượng lại cho bà Thò là 220m².

Nay bà T5 yêu cầu giải quyết như sau: căn nhà số 69/5 và phần đất 753m² cho con bà X1 hưởng 1/9 giá trị; nhà, đất số 356/5 và đất có diện tích 390m² giao cho ông Đ, phần còn lại giao cho bà T5.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Ngọc T trình bày ý kiến như sau:

Phần đất tranh chấp giữa ông P và ông Đ là do ông V và bà K1 thuê mượn của bà Phạm Thị B, có diện tích là 753m². Ông T yêu cầu xác định căn nhà số 69/5 và phần đất 753m² là di sản của ông V và bà K1, yêu cầu phân chia cho con bà X1 hưởng 1/9; phần nhà số 356/5 và đất 390m² giao cho ông Đ; phần còn lại thì giao cho bà T5.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Ngọc T1 trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 753m² tọa lạc tại ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang là của cha-mẹ ông Đ (là ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị K1). Ông Thật yêu cầu Tòa án chia 1/9 giá trị căn nhà số 69/5 và phần đất 753m² cho con bà X1, phần nhà, đất số 356/5 và đất 390m² giao cho ông Đ, phần còn lại giao cho bà T5.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Kim H1 trình bày ý kiến như sau:

Cha ông là ông Phạm Văn V, mẹ là bà Nguyễn Thị K1 có để lại diện tích đất 753m² tọa lạc ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; Ông H yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, mỗi người được hưởng 1/9 kỹ phần, Ông H yêu cầu nhận phần di sản tính bằng giá trị tiền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N đại diện ủy quyền của UBND huyện CT trình bày ý kiến như sau:

Theo sổ mục kê 299 thì phần đất tranh chấp không ghi chủ sử dụng, chỉ ghi là “2 trại cây” thuộc thửa 559, tờ bản đồ 1/V, diện tích là 968m² và không ghi loại đất, tọa lạc ghi ấp Ngãi Lợi, xã TCN. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) số 12/GCNDD ngày 10/06/1990 cho bà Nguyễn Thị X1, số thửa 599, diện tích 753m², loại đất

QT, tọa lạc ấp Cửu Hòa. Qua việc xem xét, đối chiếu tài liệu lưu trữ, thể hiện rằng thửa 559 ấp Cửu Hòa ghi không tên chủ sử dụng, diện tích 1.755m² đất Q.

Theo hồ sơ tỉ lệ 1/5000 phần đất đang tranh chấp gồm có 04 thửa như sau:

-Thửa số 897, diện tích là 390m², loại đất TQ tờ bản đồ số 04, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Phạm Ngọc Đ, số giấy là 21360/QSDĐ ngày 29/01/2003;

-Thửa 1940, tờ bản đồ số 04, diện tích là 220m², đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Kim T5, số giấy là 21490/QSDĐ ngày 27/03/2003;

-Thửa số 3221 tờ bản đồ số 4, diện tích là 144,3m² loại đất ONT, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Công P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00531 ngày 12/10/2010;

-Thửa số 1940, tờ bản đồ số 4, loại đất CLN diện tích 68,7m², đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00532 ngày 12/10/2010.

Hai thửa đất cấp cho ông P sau khi có bản án phúc thẩm số 419/2008/DSPT ngày 28/10/2008 của Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo tờ trình số 50/TT-NN-TNMT ngày 01/4/2004 của Phòng Nông nghiệp, Tài nguyên và Môi trường thì phần đất mà ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị K1 mượn của bà Phạm Thị B (Ba Tây) sử dụng từ năm 1969 để trồng cây và sau đó đổ đất để cất nhà bán vật tư nông nghiệp (nay là căn nhà của ông P đang ở), sau đó ông V mới cất tiếp nhà kho chứa vật tư cạnh nhà bán vật tư (nay là nhà ông Đ sử dụng). Trong thời gian này, bà X1 đang ở chung với gia đình trong căn nhà thuộc thửa 788 (trong cùng ấp Cửu Hòa, cách nhà bán vật tư khoảng 500m) để đi dạy học, bà Phạm Thị Kim T5 cũng ở chung trong nhà thuộc thửa 788 của gia đình ông Phạm Văn V. Cũng trong thời gian này, bà X1 có con nhỏ vừa phải đi dạy nên bà cho bà X1 về ở chung trong căn nhà bán vật tư (nhà số 74/5) để tiện việc vừa mua bán vật tư vừa giữ các cháu con của bà X1.

Sau năm 1975, bà K1 nghỉ bán vật tư nông nghiệp nhưng căn nhà thì bà K1 và bà X1 tiếp tục ở. Bà K1 cùng hộ khẩu với gia đình, bà X1 có hộ khẩu riêng, căn

nhà kho thì ông Đ tiếp tục sửa chữa lại để làm nhà ở như hiện nay (nhà số 356/5 ấp Cửu Hòa, xã TCN).

Năm 1990, bà X1 đăng ký và được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm số 12/GCN-NN ngày 10/6/1990 với diện tích 753m² thuộc thửa 559 loại đất QT (còn 01 phần diện tích bà K1 đã cho bà Nguyễn Thị Ngọc T6 sử dụng).

Năm 1995 ông Phạm Văn V mất, bà Nguyễn Thị K1 về ở chung với bà Phạm Thị Kim T5 và gia đình; căn nhà bán vật tư thì bà Nguyễn Thị X1 tiếp tục sử dụng.

Đến năm 1998, bà X1 làm tờ nhượng quyền sử dụng nhà cho bà Phạm Thị Kim T5 (theo biên bản làm việc với bà T5, ông Đ có xác nhận của ông P vào ngày 17/03/2004). Năm 1998 bà Nguyễn Thị X1 mất, ông P tiếp tục ở trong căn nhà bà X1 và gia đình ở trước đây chưa giao cho bà T5 như giấy nhượng nhà đã lập.

Về đất tranh chấp, thực tế ông Đ có hộ khẩu tại nhà tranh chấp từ năm 1988 (không phải như lời ông P khai bà X1 cho ông Đ ở từ năm 1992, 1993) và đã trực tiếp sử dụng đất từ năm 1977. Năm 1990 bà X1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 753m², trong đó có cả phần diện tích đất mà ông Đ đang sử dụng. Năm 2003 ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở thửa 897, diện tích 390m². Sau đó UBND huyện CT có quyết định số 633/QĐ-UB ngày 29/04/2004 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ với lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng quy trình và thủ tục. Ông Đ khiếu nại và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CT ra quyết định số 822/QĐ-UB ngày 19/07/2004 giữ nguyên quyết định số 633/2004/QĐ-UB vừa nêu.

Sau đó, ông Đ khởi kiện ra Tòa án. Tại bản án hành chính sơ thẩm số 08/2004/HC-ST ngày 13/09/2004, Tòa án nhân dân huyện CT và bản án hành chính phúc thẩm số 25/2004/HC-PT ngày 03/12/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, Tòa án quyết định giữ nguyên quyết định số 633/QĐ-UB ngày 29/04/2004 và quyết định số 882/QĐ-UB ngày 19/07/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện CT.

Về nguồn gốc, phần đất tranh chấp không phải do bà X1 tạo lập; ông P cũng

không có chứng cứ chứng minh rằng bà X1 được ông V, bà K1 cho bà X1 phần đất này. Ông Đ sử dụng diện tích 325m² từ năm 1977 đến nay, quyết định số 633/QĐ-UB ngày 29/04/2004 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Đ là có sai sót về thủ tục, không phải do sai sót về nguồn gốc đất để thu hồi như phần nhận định của Phòng Nông nghiệp - Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau: “Qua nội dung nêu trên, việc xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T5 của HĐĐK xét duyệt duyệt xã TCN, là sai. Khi xét duyệt cấp giấy cho ông Đ, chỉ căn cứ vào lời khai trong đơn đăng ký do ông Phạm Văn V chết để lại năm 1989, nhưng thực tế ông V chết năm 1995 và xét duyệt cho bà Phạm Thị Kim T5, HĐĐK xét duyệt xã TCN là sai khi xét duyệt cấp giấy cho bà T5 kết luận do chuyển nhượng từ năm 1995 (nhưng thực tế, năm 1998 mới có giấy chuyển nhượng của bà X1, nhưng không thực hiện đúng thủ tục quy định, không thông qua cấp có thẩm quyền).

Nguồn gốc đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị K1.

Ủy ban nhân dân huyện CT đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P. Do ông V và bà K1 chết nhưng không để lại di chúc, vì vậy di sản của ông V và bà K1 để lại sẽ được phân chia cho các đồng thừa kế theo qui định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2013/DS-ST ngày 23/07/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 32a; Khoản 3 Điều 33; Khoản 2 Điều 202 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004;

Căn cứ Điều 64; Điều 168, Điều 170, Điều 685 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 10; Điều 46; Điều 50, Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điều 27 Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Công P đòi Ông Phạm Ngọc Đ giao trả phần đất có diện tích 325,3m².

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Phạm Ngọc Đ.

Ông Phạm Ngọc Đ được tiếp tục sở hữu nhà và sử dụng đất số 356/5, tọa lạc ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, diện tích đất là 313,2m² tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất Vũ Đình Bảo Châu.
- Hướng Tây giáp Quốc lộ 1A.
- Hướng Nam giáp đường công cộng.
- Hướng Bắc giáp đất Ông Nguyễn Công P.

(có sơ đồ kèm theo)

Khi bản án có hiệu lực Ông Phạm Ngọc Đ kê khai đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 313,2m² theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị UBND huyện CT, tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị X1 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 12 ngày 10/6/1990)

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Kim T5, Ông Phạm Ngọc T, Ông Phạm Ngọc T1, Ông Phạm Kim H1, bà Phạm Thị Bạch T2 (Cao Bạch T2).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Vào ngày 26/7/2013, nguyên đơn là Ông Nguyễn Công P, do người đại diện là Ông Bùi Lê X, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vào ngày 01/8/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Ngọc T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chia thừa kế toàn bộ thửa đất 526,2m² và nhà cho 9 người thừa kế.

Vào ngày 02/08/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Ngọc T có đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét chia thừa kế cho đương sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Công P.

Vào ngày 02/8/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị

Kim T5 có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phân chia cho bà T5 phần đất 220m² mà ông P đang sử dụng.

Ngày 02/8/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Phạm Thị L kháng cáo, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vào ngày 05/08/2013, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ra quyết định số 14/QĐKNPT-VKS kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; lý do như sau:

-Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sự vi phạm về thủ tục tố tụng (về việc thông báo thụ lý vụ án, về thủ tục hòa giải, về quyết định đưa vụ án ra xét xử, về việc chưa xác định đủ người tham gia tố tụng trong vụ án);

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Diện tích phần đất tranh chấp trong vụ án này là 753m². Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự xác định rằng diện tích đất tranh chấp chỉ còn là 556m² (do đã bị giải tỏa một phần) và yêu cầu chia thừa kế phần này. Biên bản đo đạc, ghi nhận ranh giới, mốc giới ngày 21/12/2012 của Tòa án xác định diện tích các thửa đất tranh chấp như sau: thửa 3221 là 144,3m²; thửa 3220 là 140,1m²; thửa 1940 là 68,7m²; thửa 897 là 173,1m²; cộng chung diện tích của các thửa này là 526,2m². So sánh với diện tích đất mà các đương sự yêu cầu chia thừa kế là 556m² thì còn thiếu 29,8m² ($556\text{m}^2 - 526,2\text{m}^2 = 29,8\text{m}^2$); Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này;

Biên bản định giá tài sản ngày 09/05/2013 thể hiện rằng thửa 3221 là 144,3m² và thửa 1940 là 68,7m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB982843 và số BB963786 ngày 12/10/2010 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp); thửa 897 là 390m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1360 ngày 29/01/2009 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp). Tuy nhiên, tại biên bản này, thửa số 3220 là 140,1m² lại không xác định chủ sử dụng là

ai và Hội đồng định giá cũng không tiến hành định giá thửa đất này;

Tại phần quyết định, bản án sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 12 ngày 10/06/1990 đã cấp cho bà Nguyễn Thị X1 (thửa đất số 559, diện tích là 753m²). So sánh với phần diện tích đất, cũng tại thửa này, đã được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Đ, là 313,2m², thì phần đất còn lại là 439,8m² chưa được Tòa án giải quyết về quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày yêu cầu kháng cáo như sau:

-Nguyên đơn là Ông Nguyễn Công P, do người đại diện là Ông Bùi Lê X, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Ngọc T1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chia thừa kế toàn bộ thửa đất 526,2m² và nhà cho 9 người thừa kế;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim T5 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm phân chia cho bà Phạm Thị Kim T5 phần đất có diện tích 220m² mà Ông Nguyễn Công P đang sử dụng;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Phạm Ngọc T kháng cáo, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Phạm Thị L kháng cáo, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;

-Những đương sự tham gia tố tụng khác, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng cho đến khi mở phiên tòa, họ không có văn bản nào để thay đổi các ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ

nguyên các ý kiến về bản án sơ thẩm mà bản kháng nghị số 14/QĐKNPT-VKS ngày 05/08/2013 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang nêu ra; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Trong khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót về nội dung giải quyết như sau:

[1.1] Về việc xác định phần đất mà các bên đương sự có tranh chấp:

Các bên đương sự tranh chấp với nhau về quyền sử dụng phần đất có diện tích 753m² thuộc thửa số 559 tọa lạc tại ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (loại giấy trắng) số 12 ngày 10/06/1990 cho bà Nguyễn Thị X1, là mẹ của Ông Nguyễn Công P.

Về nguồn gốc tạo lập phần đất nói trên, hai bên đương sự có những lời khai hoàn toàn khác nhau:

-Bên nguyên đơn (Ông Nguyễn Công P) và những người cùng hàng thừa kế với đương sự, cho rằng nguồn gốc phần đất nói trên là của bà Phạm Thị B nhưng đã cho bà Nguyễn Thị X1 (là mẹ của Ông Nguyễn Công P) thuê mượn và sử dụng từ trước ngày 30/04/1975;

-Bên bị đơn (Ông Phạm Ngọc Đ) và những người cùng hàng thừa kế với đương sự, cho rằng phần đất nói trên là của bà Phạm Thị B nhưng cho ông Phạm Văn V-bà Nguyễn Thị K1 (là cha-mẹ của Ông Phạm Ngọc Đ) thuê mượn từ trước ngày 30/04/1975.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định rằng diện tích đất tranh chấp, thực tế chỉ là 526,2m², thể hiện như sau:

-Phần đất có diện tích 144,3m² thuộc thửa 3221 và phần đất có diện tích 68,7m² thuộc thửa 1940, Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Công P vào ngày 12/10/2010 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB982843 và số BB963786);

-Phần đất có diện tích $173,1\text{m}^2$ thuộc thửa 897, Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1360 ngày 29/01/2009 cho Ông Phạm Ngọc Đ;

-Phần đất có diện tích $140,1\text{m}^2$ thuộc thửa 3220.

(Diện tích đất tranh chấp nói trên phù hợp với biên bản đo đạc, ghi nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang).

Tuy nhiên, tại biên bản định giá tài sản ngày 09/05/2013 do Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang lập, thì diện tích đất tranh chấp được xác định, đã có sự chênh lệch (lớn hơn) so với biên bản đo đạc, ghi nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/12/2012 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang, cụ thể như sau:

-Phần đất có diện tích $144,3\text{m}^2$ thuộc thửa 3221 và phần đất có diện tích $68,7\text{m}^2$ thuộc thửa 1940, Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Công P vào ngày 12/10/2010 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB982843 và số BB963786);

-Phần đất có diện tích 390m^2 thuộc thửa 897, Ủy ban nhân dân huyện CT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1360 ngày 29/01/2009 cho Ông Phạm Ngọc Đ;

-Phần đất có diện tích $140,1\text{m}^2$ thuộc thửa 3220.

So sánh hai biên bản nói trên, thì diện tích các phần đất tranh chấp được ghi nhận tại biên bản định giá tài sản ngày 09/05/2013, là $743,1\text{m}^2$, trong khi tại biên bản đo đạc, ghi nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/12/2012, Tòa án ghi nhận diện tích đất tranh chấp chỉ là $526,2\text{m}^2$.

Cũng tại biên bản định giá tài sản ngày 09/05/2013, Hội đồng định giá cấp sơ thẩm tiến hành định giá phần đất thuộc thửa 3221 (diện tích $144,3\text{m}^2$), phần đất thuộc thửa 1940 (diện tích $68,7\text{m}^2$), phần đất thuộc thửa 897 (diện tích 390m^2), nhưng không tiến hành định giá phần đất thuộc thửa 3220 (diện tích $140,1\text{m}^2$) và cũng không xác định phần đất này (thửa 3220) thuộc quyền sử dụng của ai.

Như vậy, cùng là những phần đất có sự tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này, nhưng có sự khác nhau về diện tích và chưa được xem xét, định giá đầy

đủ; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ, chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án.

Cũng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía Ủy ban nhân dân huyện CT đã đưa ra các con số thể hiện số thửa, diện tích các phần đất tranh chấp có sự khác biệt so với đánh giá của Tòa án; cụ thể như sau:

Theo hồ sơ tỉ lệ 1/5.000, phần đất đang tranh chấp gồm có 04 thửa như sau:

-Thửa số 897, diện tích là 390m², loại đất TQ tờ bản đồ số 04, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21360/QSĐĐ ngày 29/01/2003 cho Ông Phạm Ngọc Đ;

-Thửa 1940, tờ bản đồ số 04, diện tích là 220m², đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21490/QSĐĐ ngày 27/03/2003 cho bà Phạm Thị Kim T5,;

-Thửa số 3221 tờ bản đồ số 4, diện tích là 144,3m² loại đất ONT, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00531 ngày 12/10/2010 cho Ông Nguyễn Công P;

-Thửa số 1940, tờ bản đồ số 4, loại đất CLN diện tích 68,7m², đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00532 ngày 12/10/2010 cho Ông Nguyễn Công P.

[1.2]Về việc giải quyết yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án [gồm có: Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Kim T5, Ông Phạm Ngọc T, Ông Phạm Ngọc T1, Ông Phạm Kim H1, bà Phạm Thị Bạch T2 (Cao Bạch T2)]:

Các đương sự nói trên có cùng yêu cầu độc lập, yêu cầu xác định diện tích đất 753m² thuộc thửa số 559 tọa lạc tại ấp Cửu Hòa, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang là di sản thừa kế mà cha-mẹ của họ (là ông Phạm Văn V-bà Nguyễn Thị K1) để lại, và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản này.

Trong phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với yêu cầu độc lập của các đương sự như sau:

“Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Kim T5, Ông Phạm Ngọc T, Ông Phạm Ngọc T1, Ông Phạm Kim H1, bà Phạm Thị Bạch T2 (Cao Bạch T2)”.

Phản quyết định như vậy của bản án sơ thẩm, là không rõ ràng, không chặt chẽ về mặt pháp lý, chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án này.

[1.3] Về việc Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị X1 vào ngày 10/06/1990 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 12 ngày 10/06/1990):

- Trong vụ án, Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Công P; không chấp nhận yêu cầu độc lập của các đương sự: Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị Kim T5, Ông Phạm Ngọc T, Ông Phạm Ngọc T1, Ông Phạm Kim H1, bà Phạm Thị Bạch T2 (Cao Bạch T2); chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Phạm Ngọc Đ, công nhận cho đương sự được quyền sử dụng phần đất có diện tích 313,2m², là một phần đất thuộc thửa 559 mà Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị X1 vào ngày 10/06/1990.

Như vậy, nếu lấy diện tích được ghi nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị X1 là 753m², trừ đi phần đất mà Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho Ông Phạm Ngọc Đ, thì phần đất còn lại là $(753\text{m}^2 - 313,2\text{m}^2) = 439,8\text{m}^2$ chưa được Tòa án xem xét, giải quyết về quyền sử dụng đất.

Cũng cần lưu ý rằng, trong khoảng thời gian vừa qua, Ủy ban nhân dân địa phương đã có nhiều văn bản thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho đương sự; các đương sự cũng đã khởi kiện vụ án hành chính về sự việc này. Tòa án cấp sơ thẩm chưa phân tích, đánh giá rõ ràng về hiệu lực các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nhưng đã xét xử vụ án, là chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự liên quan.

[2] Những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm trong việc thu thập, phân tích, đánh giá hiệu lực tài liệu, chứng cứ vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm nói trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293; Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự: Ông Nguyễn Công P, Ông Phạm Ngọc T1, bà Phạm Thị Kim T5 và Bà Phạm Thị L; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang;

Hủy bản án sơ thẩm số 19/2013/DSST ngày 23/07/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án.

2/Về án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu. Trả lại cho Ông Nguyễn Công P, Ông Phạm Ngọc T1, Ông Phạm Ngọc T, bà Phạm Thị Kim T5 và Bà Phạm Thị L, mỗi đương sự 200.000 đồng theo các biên lai của Cục Thi hành án Dân sự, tỉnh Tiền Giang có số như sau: 000577 ngày 26/07/2013; 000587, 000590, 000589, 000591 ngày 02/08/2013.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Tỉnh Tiền Giang (1)
- VKSND Tỉnh Tiền Giang (1)
- Cục THA dân sự Tỉnh Tiền Giang (1)
- NĐ (2)
- BĐ(2)
- NLQ (12)
- Lưu (3) (Án 07)

PHAN THANH TÙNG

