

Bản án số: 950/2020/DS-PT

Ngày: 28/9/2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Hoa

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang

Ông Nguyễn Ngọc Tài

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 9, ngày 21 tháng 9 và ngày 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 41/2020/DSPT, ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 438/2019/DS-ST, ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH; Bị đơn ông Trần Văn P kháng cáo toàn bộ bản án.

Và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 276/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 13/12/2019 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4487/2020/QĐXXPT-DS, ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn CH. Sinh năm 1971.

Địa chỉ: 30 đường L, tổ S, ấp C, xã TT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Nguyễn Lữ H. Sinh năm 1977.

Địa chỉ: 174 Tỉnh lộ T, tổ N, ấp H, xã HH, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 008225, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/4/2014 lập tại Văn phòng Công chứng CH, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn P. Sinh năm 1957.

Địa chỉ: 52/1 Đường số S, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tấn D. Sinh năm 1971.

Địa chỉ: 21C đường Lê Thị Ng, ấp PA, xã PT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 042089, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/12/2019 lập tại Văn phòng Công chứng DH, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

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

3.1 Ông Nguyễn Văn Tr. Sinh năm 1973.

Địa chỉ: 586 Đường D, tổ M, ấp C, xã Đ, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị H. Sinh năm 1976.

Địa chỉ: 26/14 Đường số H, tổ S, ấp XA, xã TT, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

3.3 Ông Nguyễn Văn H. Sinh năm 1979.

Địa chỉ: 52/2 hẻm XXX, Đường R, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

3.4 Ông Nguyễn Tấn T. Sinh năm 1983.

Địa chỉ: 330 Đường R, ấp M, xã H, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

3.5 Ông Nguyễn Tấn T. Sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

3.6 Bà Nguyễn Thị N. Sinh năm 1964.

Địa chỉ: 52/1 hẻm XXX, Đường R, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.7 Bà Trần Thị Thanh D. Sinh năm 1984.

Địa chỉ: 52/1 hẻm XXX, Đường R, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

3.8 Ông Trần Văn Thảo. Sinh năm 1985.

Địa chỉ: 52/1 hẻm XXX, Đường R, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin vắng mặt).

3.9 Ông Trần Văn Tâm. Sinh năm 1988.

Địa chỉ: 52/1 hẻm XXX, Đường R, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin vắng mặt).

3.10 Bà Trần Thị Diệu Hiền. Sinh năm 1995.

Địa chỉ: 52/1 hẻm XXX, Đường R, ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin vắng mặt).

3.11 Ông Kim Văn L. Sinh năm 1933.

Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn xin vắng mặt).

3.12 Ủy ban nhân dân huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 8, khu phố 7, Thị trấn CH, huyện CH, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V. Sinh năm 1977.

Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CH. (Theo giấy ủy quyền số 6219/UBND, ngày 25/8/2015). (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn CH; Ông Trần Văn P.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH yêu cầu khởi kiện như sau:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích là 2.465 m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.989,2 m²), có nguồn gốc của ông Kim Văn K được thừa hưởng đất của cha ông là Kim Văn S (theo bằng khoán địa bộ tên ông S từ năm 1911 mua lại đất của người khác). Ông Kim Văn S có ba người con là ông Kim Văn K, ông Kim Văn C và ông Kim Văn S.a.

Đến năm 1946, ông K chết, vợ con ông trả đất cho bên nội và về quê sống. Ông C đã tiếp quản phần đất của ông K để lại, sau đó Ông C chết. Ông Kim Văn S.a là người con út đứng ra chia đất của ông K lại cho mẹ con ông Kim Văn L là (vợ con ông S). Trong đó chia phần đất ông L ra thành 02 phần, phần ông S hưởng 6.898 m², phần ông L (con Ông C) là 4.773 m².

Năm 1947, ông S chết. Bà Kim Thị B (con của ông S) và các chị em bà tiếp tục sử dụng đất đó. Đến năm 1964, thì ông L là con Ông C (chú ruột bà B), về cất nhà ở chung trên đất của chị em bà B. Năm 1975, ông L trở về Tây Ninh. Sau đó, đến năm 1976 ông L về lại cất tiếp một căn nhà trên đất của chị em bà B để ở, dù bà B không đồng ý nhưng ông L cũng hứa hẹn sẽ trả lại đất cho bà B khi ông L mua được chỗ khác.

Năm 1980, bà B cho một người cháu là em ruột ông L mượn 01 phần đất của bà để canh tác. Cuối năm 1984, ông L đưa cháu ruột tên Trần Văn P về ở trên đất của bà B và cất nhà ở. Riêng phần ông Ph ở hiện nay có diện tích đo đạc khoảng 1.989 m². Bà B không đồng ý cho ở, nhưng ông L và ông Ph vẫn cất nhà và cũng hứa sẽ trả đất cho bà.

Năm 1986, do chủ trương xâm canh của Nhà nước, nên bà B không sử dụng đất gia tộc mà để đất đó lại cho ông L cùng bà Th, ông Th (em ông L) trông coi, bà về lại ấp S, xã P nhận đất khoán của Hợp tác xã.

Năm 1988 Hợp tác xã ngừng hoạt động, bà B bị chủ đất cũ lấy lại đất, nên bà quay trở lại đất nhà đòi lại đất đã giao cho những người anh em ông L, thì ông Th, bà Th trả cho bà được 2.888 m², còn ông L và ông Ph chiếm đất của bà không trả.

Bà B kiện ra Ủy ban nhân dân xã hòa giải, các bên đã đồng ý ký tên vào biên bản chia đôi phần đất, người có đất, người có công giữ đất, nhưng sau đó cũng không có ai thực hiện, vì ông L và ông Ph không chịu trả lại phần đất cho bà. Phần đất của bà B, ông Ph sử dụng là 2.465 m² (đo đạc thực địa là 1.989 m²). Bà B chết năm 2011.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/6/2014, ông Nguyễn Văn CH là con bà B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Buộc ông Trần Văn P chấm dứt quyền sử dụng đất từ việc chiếm đất trái pháp luật đối với phần đất có diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2, theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH.

2/ Công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2, theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH là di sản hợp pháp cho bà Kim Thị B có các đồng thừa kế gồm ông Nguyễn Văn CH, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, ông H.e, ông Nguyễn Tấn T và ông Nguyễn Tấn T.O được nhận đất.

3/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02/QSDD, ngày 28/11/1994 đã cấp cho ông Trần Văn P và yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy của ông Ph theo luật định.

Theo bị đơn ông Trần Văn P trình bày:

Năm 1984, sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự trở về, ông được chú ruột là ông Kim Văn L kêu về cất nhà ở chung kế bên trên đất nội tộc. Ông đã cất nhà ở trên đất do ông L chỉ định cho từ đó. Ông sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai và đóng thuế sử dụng đầy đủ cho Nhà nước. Sau đó, ông có sang nhượng thêm 5.000 m² đất ruộng để canh tác làm ăn.

Năm 1994, ông có xin chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở và đất ruộng của mình. Ủy ban nhân dân huyện CH đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên trên theo giấy chứng nhận số 00142/02/QSDD, ngày 28/11/1994.

Nay ông xác định ông được ông L cho đất ở và đã canh tác từ năm 1984 cho đến 1994, sử dụng ổn định đóng thuế đất đầy đủ cho nhà nước. Ông không có chiếm đất của bà B và cũng không nhớ Ủy ban xã mời ra hòa giải với nội dung tranh chấp gì giữa ông L với bà B. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C.H, vì bà B không có quyền sử dụng đất đó để lại thừa kế cho ông C.H và các con của bà B.

Ông Kim Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là đất của ông nội là Kim Văn S, ông S có 03 người con là Kim Văn K, Kim Văn C và Kim Văn S.a.

Khi cha ông mất thì các anh em của cha ông, ai cũng đã có đất được chia và sử dụng riêng. Đến năm 1946, do ông K mất, cha ông là Ông C đã sử dụng đất của ông K để làm hương hỏa lo mồ mả cho ông K.

Năm 1947, chú ông là ông S đã áp lực gia đình ông chia lại đất của ông K ra ba phần, 8000 m² đất ruộng thì ông S giữ 4000 m², gia đình ông được 4000 m². Phần đất vườn 4000 m² còn lại gia đình ông sử dụng cất nhà và canh tác tiếp tục sử dụng phần đất đó để làm hương hỏa, giỗ, và mồ mả nội tộc.

Do vậy, nay ông cho rằng vào thời điểm 1964, do sự tự phân chia như vậy nên khi ông về cất nhà trên đất vườn thì không ai phản đối. Năm 1975, sau giải phóng, ông tự khai hoang và dọn dẹp bom mìn, cất nhà ở và tiếp tục canh tác diện tích đất vườn 4000 m² đất đó.

Năm 1984, ông cho ông Ph là cháu về ở chung trên đất, cất nhà và sử dụng phần đất gồm 03 thửa 795,796, 843 cho đến năm 1994, ông Ph được Ủy ban Nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Phần còn lại ông cho con gái là bà L.I ở đến nay. Nay ông đã già hơn 80 tuổi. Ông không nhớ thời gian nào bà B có tranh chấp với ông và Ủy ban xã mời ra hòa giải. Sau này bà B thôi không tranh chấp với ông nữa mà tranh chấp với ông Ph 03 thửa đất nêu trên. Nay ông Ph đã sử dụng đất hợp pháp, con bà B là Nguyễn Văn CH đòi đất ông Ph, thì ông Ph trả hay không thì là tùy ông Ph, ông không có ý kiến.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Tấn T.O, ông Nguyễn Tấn T, là con của bà Kim Thị B đồng hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn CH có đơn xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử và có văn bản xác nhận chữ ký đồng ý để cho ông Nguyễn Văn CH được toàn quyền mua bán định đoạt đối với tất cả các thửa đất số 975, 976, 843, 876 tờ bản đồ số 2, theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH do bà B để lại cho ông C.H.

Theo báo cáo số 8276- CV, ngày 27/10/2015 của Ủy ban Nhân dân huyện CH thì nguồn gốc đất như sau: *“Phần đất 2465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2 theo tài liệu 02/CT-UB đã được Ủy ban nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0142/QDDĐ/PN, ngày 28/11/1994 cho ông Trần Văn P đứng tên, có nguồn gốc là đất của ông Kim Văn S, ông S là cha của ông Kim Văn K, Ông C và ông S, (và là ông Nội của Bà Kim Thị B) . Ông S chia cho ông K 12.000 m². Sau khi ông K chết năm 1947, vợ con ông K về quê sinh sống và giao lại đất cho bên chồng canh tác.*

Năm 1984, ông Kim Văn S.a(cha của bà B) đứng ra phân chia diện tích đất của ông K (thực tế đo đạc chỉ là 11.231.3 m²) thành 02 phần, cho anh ông K là Ông C (Ông C là cha ông Kim Văn L) sử dụng diện tích là 4.377 m² và phần ông S sử dụng có diện tích là 6.854.3 m².

Ông S sử dụng đến năm 1962 thì ông S chết.

Chị em bà B (con ông S tiếp tục canh tác đất đến năm 1963 thì em ruột bà B là bà Tền có cho ông L về cất nhà liền vách với nhà bà Tền, ông L chỉ cất một nền nhà trên đất làm nhà ở, còn đất ruộng thì chị em bà B và bà Tền vẫn sản xuất. ông L ở cho đến năm 1965, ông L về Tây Ninh cho đến năm 1975, ông trở lại và tiếp tục cất nhà trên đất của chị bà B (đất ông K) lúc này bà B không đồng ý và ông L hứa khi nào mua được đất sẽ trả đất cho bà B (việc hứa hẹn không giấy tờ) .

Đến năm 1980, bà B cho cháu của ông L canh tác đất của bà đến năm 1984, cuối năm 1984, ông L đem cháu ruột là Trần Văn P về ở chung và sử dụng đất của bà B để cất nhà, bà B không đồng ý thì ông L cũng hứa miệng sau này sẽ trả đất cho bà (nói miệng không giấy tờ).

Năm 1986, bà B đang ở ấp S, nên bà đã bàn bạc giao đất gia tộc lại cho ông L và ông Th tạm quản lý, bà về ấp S để nhận khoán.

Năm 1988, Hợp tác xã không còn hoạt động ở S, bà bị chủ cũ lấy lại đất nên lại quay về đất của mình để lấy lại đất nhà thì ông Th trả lại cho bà 2.888 m², riêng ông L không chịu trả lại đất cho bà, lý do ông phải cúng giỗ cho ông bà và lo mồ mã.

Như vậy, từ năm 1984 ông L (con Ông C) mượn đất sử dụng, cùng năm 1984, ông L cho cháu ruột ông Trần Văn P về ở trên đất của bà B canh tác và sử dụng đất đó.

Năm 1994, ông Ph đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142 ngày 28/11/1994.

Liên quan đến vấn đề này ngày 27/8/2008, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ban hành bản án số 981/2008/HC-PT về khiếu kiện quyết định hành chính thu hồi quyền sử dụng đất, trong đó, có phần nội dung: “Xét phần đất 2.4565 m² mà ông Ph được Ủy ban nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142, ngày 28/11/1994 là đất ông S (ông nội bà B) để lại cho 03 người con, là Ông C (cha ông L), ông S (cha bà B) và ông K. Trong đó, chia cho ông K 12.000 m² vừa đất ruộng, đất vườn. Năm 1947, ông K chết, vợ con ông K không sử dụng đất đó mà trả lại cho bên nội. Năm 1948, ông S đứng ra chia cho anh ông là Ông C 4.773 m², Ông C là cha ông L canh tác, ông S cha bà B sử dụng đất 6.854.3 m², đến năm 1962 ông S chết, các con ông là chị em bà B và bà Tền sử dụng đất đó.

Từ năm 1984, ông L con Ông C mượn phần đất vườn của chị bà B sử dụng và cùng năm 1984, ông L lại cho cháu ruột là Trần Văn P về ở trên đất của bà B và canh tác từ đó cho đến nay. Năm 1994 ông Ph được Ủy ban nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong hồ sơ chỉ thể hiện từ năm 2001 đến nay có việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà B với ông L, ông Ph không có hồ sơ từ năm 1989, 1992, Ủy ban nhân dân xã P xác nhận là hồ sơ giải quyết tranh chấp lâu ngày bị thất lạc là không có cơ sở để xem xét. Việc Ủy ban nhân dân huyện CH căn cứ báo cáo của xã P và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cho là đất đang có tranh chấp, ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện CH đã cấp cho ông Ph là chưa đúng với quy định”.

Án sơ thẩm đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn CH.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn CH được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 800 m² (chiều ngang giáp thửa 235-3 (tài liệu 2003), giáp thửa 792 (theo tài liệu 02/CT-UB) là 25,81m; chiều ngang giáp đường tự chừa là 24,10m; chiều dài giáp thửa 233 (tài liệu 2003), giáp thửa 794, 797 (tài liệu 02/CT-UB) là 33,06m; chiều dài giáp thửa 235-2 (tài liệu 2003), giáp thửa 843 (tài liệu 02/CT-UB) là

31,22m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02 QSDĐ/PN 28.11.94 ngày 28/11/1994 do Ủy ban nhân dân huyện CH cấp cho ông Trần Văn P (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 02/01/2015 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Thương mại Xây dựng Dịch vụ Địa địa). Vị trí đất ở phía bên trái tính từ đường tự chừa nhìn vào, hiện trạng là đất trống.

2. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02 QSDĐ/PN 28.11.94, ngày 28/11/1994 do Ủy ban nhân dân huyện CH cấp cho ông Trần Văn P để cấp lại đúng diện tích quyền sử dụng đất ông C.H và ông Ph được quyền quản lý sử dụng.

Kể từ ngày bản án phát sinh hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn CH được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 800m² được công nhận.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02 QSDĐ/PN 28.11.94, ngày 28/11/1994 do Ủy ban nhân dân huyện CH cấp cho ông Trần Văn P BO 011213 khi ông Nguyễn Văn CH có đơn yêu cầu.

Ngày 19/11/2019, ông Trần Văn P kháng cáo bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận toàn bộ diện tích 1.989,8 m² thuộc ba thửa đất 843, 795, 796 là của ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02 /QSDĐ, ngày 28/11/1994 do Ủy ban nhân dân huyện CH cấp cho ông. Không đồng ý việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/11/2019, ông Nguyễn Văn CH kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận toàn bộ diện tích 1.989,8 m² thuộc ba thửa đất 843, 795, 796 cho ông.

Ngày 13/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị số 216/QĐKN-VKS-DS, ngày 13/12/2019 với nội dung:

“- Về tố tụng: Việc ông Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, nên cấp sơ thẩm phải áp dụng pháp Luật đất đai năm 1993 để giải quyết chứ không áp dụng Luật đất đai năm 1989 giải quyết là sai quy định.

- Việc tranh chấp giữa các bên xảy ra từ năm 1989 -1992, năm 1994, ông Ph được Ủy ban nhân dân Quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà B khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện CH cho ông Ph, và Ủy ban nhân dân Huyện đã ban hành quyết định giải quyết

khiếu nại cũng như ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph nên ông Ph khởi kiện vụ án hành chính.

Ngày 26/5/2008, Tòa án phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành bản án hành chính số 981/HCPT, ngày 27/8/2008 hủy quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND Huyện CH. Xác định việc không có tranh chấp giữa bà B với ông Ph giai đoạn 1989-1992, nên Ủy ban huyện cấp giấy cho ông Ph là đúng quy định.

1/ Nay nguyên đơn ông C.H khởi kiện tranh chấp đất đó, trong quá trình khởi kiện nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ là Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã P, các bên đã sử dụng đất ổn định nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn.

2/ Án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu hủy giấy của nguyên đơn, nhưng không tuyên hủy giấy chứng nhận mà lại kiến nghị Ủy ban nhân dân Huyện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph khi ông C.H có đơn yêu cầu là không đúng.

3/ Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn chỉ là yêu cầu công nhận diện tích đất 2.465 m² đất là di sản của bà B để lại cho các đồng thừa kế. Hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Ph, nguyên đơn không tranh chấp tài sản có giá ngạch nhưng Tòa sơ thẩm lại tuyên án phí có giá ngạch là không đúng”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Nguyễn Lữ H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH cho rằng:

Ba thửa đất số 843, 795, 796 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02 /QSDĐ, ngày 28/11/1994 do Ủy ban nhân dân huyện CH cấp cho ông Trần Văn P có nguồn gốc của bà Kim Thị B được thừa kế từ ông S chết để lại trước năm 1964, do cha bà B đã phân chia đất cho gia đình vợ con Ông C năm 1947. Sau đó, bà B được trực tiếp sử dụng đến năm 1984, thì ông Kim Văn L mượn đất bà B để cất nhà. Ông L hứa để sau thời gian mua được đất khác sẽ trả cho bà B.

Năm 1986, bà B đòi lại đất thì ông L cùng cháu ông là Trần Văn P không trả đất.

Năm 1989-1992, bà B nhiều lần đòi lại đất và kiện ra chính quyền địa phương nhưng hòa giải không thành. Nay có những chứng cứ do ông Ph, ông L đồng xác nhận vào năm 1992, các bên có tham gia hòa giải tại Ủy ban xã, do ông Nguyễn Thế Nghiệp là cán bộ hòa giải nên đã có bằng chứng cho thấy năm 1992 có tranh chấp nên việc cấp giấy là sai phạm Luật đất đai.

Đồng thời theo quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tổng cục Địa chính giai đoạn năm 1989 - 1992, thì việc cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện CH đã không tuân thủ đúng trình tự cấp giấy theo đúng quy định. Vì vậy, Ông C.H yêu cầu xác định ông Ph chiếm đất thuộc quyền sử dụng đất của bà B là không có căn cứ. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ph phải trả lại 03 thửa đất cho bà B có các đồng thừa kế đại diện nhận.

Ông Đỗ Tấn D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn P cho rằng:

Việc ông Ph sử dụng đất là hợp pháp vì từ đất của ông Kim Văn L cho. Ông Ph đã đăng ký quyền sử dụng đất năm 1994. Việc phía ông C.H nói đất đó có tranh chấp nhưng không có gì chứng minh. Vì năm 1992, ông Ph không biết là có tranh chấp đất giữa ông L và Bà B. Ông C.H không xác định có tranh chấp đất với ông Ph. Và ông Ph cũng không nhớ ông Nguyễn Thế Nghiệp là chủ tịch xã mời lên làm việc với nội dung gì. Việc này trong bản án hành chính phúc thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng nhận định là chính quyền địa phương không có bằng chứng cho thấy có hòa giải nội dung tranh chấp đất với ông.

Nay ông Ph đã sử dụng đất của ông L cho ổn định, lâu dài, hoàn thành nghĩa vụ thuế với nhà nước xong thì đã được cấp giấy, nên ông không đồng ý đất đó là đất của bà B. Trong Luật Đất đai năm 1987 cũng quy định rất rõ là đất đai không phải tài sản thừa kế, từ năm 1984 bà B đã bỏ đi, không sử dụng đất đó, để giao lại cho ông L, ông L mới cho ông Ph cất nhà và canh tác, nay ông Ph đã được giao đất hợp pháp. Và được Ủy ban huyện CH cấp giấy chứng nhận năm 1994.

Theo Luật Đất đai năm 1993, cũng không chấp nhận việc đòi lại đất của chủ cũ đã giao cho người khác sử dụng, nên ông không đồng ý việc đòi lại đất của bà B vì dù cho là có đòi lại đất đó, sau khi ông đã sử dụng.

Năm 2011 bà B chết, bà không có quyền sử dụng đất đối 03 thửa đất đó thì nay, không thể có tài sản thừa kế gì để các con bà được tự thương lượng đối với đất mà ông Ph đang sử dụng. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông C.H đối với việc đòi lại tài sản thừa kế của ông C.H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

1. Việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của các Thẩm phán và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và

các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với đương sự: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, 76, 80, 82, 86 Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về nội dung vụ án:

3.1 Tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu ông Ph trả lại phần diện tích 2.465m² (đo đạc thực tế có diện tích 1.989,8m²) thuộc các thửa 795, 796, 843 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02QSDĐ/PN.28.11.94, ngày 28/11/1994 đã cấp cho ông Trần Văn P.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh chị em của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu đề nghị Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất trên cho cá nhân ông Nguyễn Văn CH. Thay đổi này là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

3.2 Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn P số 00142/02QSDĐ/PN.28.11.94, ngày 28/11/1994.

Yêu cầu này đã được giải quyết bằng bản án hành chính phúc thẩm số 981/2008/HC-PT, ngày 27/8/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật, không bị kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm hay Tái thẩm. Là vi phạm điểm c Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự. Án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02QSDĐ/PN.28.11.94, ngày 28/11/1994 và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CH thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại là không đúng.

Về áp dụng pháp luật: Năm 1984 ông Trần Văn P được ông Kim Văn L cho đất cát nhà ở đến năm 1989, 1992 bà Kim Thị B tranh chấp, năm 1994 ông Trần Văn P được Ủy ban nhân dân huyện CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02QSDĐ/PN.28.11.94, ngày 28/11/1994. Nay có tranh chấp thì Luật Đất đai năm 1993 là Luật cơ sở để xem xét giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm áp dụng Quy định số 201/QĐ/ĐKTK, ngày 14/7/1989 của Tổng Cục quản lý ruộng đất và Thông tư số 302/TT-ĐKTK, ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất; Luật Đất đai năm 2003 để giải quyết là không đúng.

Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH cho rằng đất là của mẹ ông là bà Kim Thị B được ông ngoại ông là ông Kim Văn S.a cho từ đất của chú là ông Kim Văn K chết để lại trong khoảng 12.000 m².

Còn ông Kim Văn L thì cho rằng: Năm 1945 chú của ông là ông Kim Văn K qua đời, thím Tư (vợ ông K) không làm nông được nên đã bàn giao lại số đất được

chia có tổng diện tích 12.000 m² cho cha ông là ông Kim Văn C canh tác để lo mồ mả ông bà và giỗ chú Tư (việc bàn giao bằng miệng, không có giấy tờ), cha ông cho ông canh tác từ năm 1946, năm 1947 cha ông qua đời, chú Út ông (ông S) với áp lực là người con trai duy nhất đã ép mẹ ông phải chia phần đất có diện tích 12.000 m² của chú Tư, chính quyền thời đó đã xử lý như sau:

Ông Kim Văn S.a được chia khoảng 4.000 m² đất ruộng.

Ông Kim Văn C được chia khoảng 4.000 m² đất ruộng, còn 4.000m² đất vườn giao cho Ông C lo hương hỏa, xây mồ mả cúng giỗ cho chú Tư Keo. Bản thân ông canh tác trên phần đất vườn đó và cất nhà ở vào năm 1960. Hiện nay đang cúng giỗ ông Kim Văn K.

Như vậy, nguyên đơn cho rằng đất là của mẹ nguyên đơn là bà Kim Thị B cho ông L, ông Ph cất nhà ở tạm nhưng chỉ thoả thuận miệng (không được ông L thừa nhận) và ông Kim Văn L thì cho rằng được cha chia cho đất để cúng giỗ ông bà (ông K) cả hai đều không có chứng cứ pháp lý để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp được cho từ ai. Nguyên đơn cho rằng ông ngoại của nguyên đơn là ông S được chia phần đất tranh chấp nhưng ông S không có giấy tờ gì để chứng minh là được chia về phía mẹ của nguyên đơn cũng không có giấy tờ gì để chứng minh được ông S cho diện tích đất tranh chấp, mẹ của nguyên đơn không có giấy tờ đăng ký quyền sử dụng đất từ trước 30/4/1975 và sau 30/4/1975 cho đến nay. Căn cứ Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và hướng dẫn tại Phần II, Mục 1, tiểu mục 1.2 của Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP, ngày 10/8/2004 hướng dẫn về thừa kế liên quan đến quyền sử dụng đất: *“1.2. Đối với trường hợp đất do người chết để lại mà người đó có một trong các loại giấy quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, thì kể từ ngày 01/7/2004 quyền sử dụng đất đó cũng là di sản, không phụ thuộc vào thời điểm mở thừa kế”*. Bà Kim Thị B không có đăng ký đất từ trước năm 1975, sau khi giải phóng thống nhất đất nước đến nay bà Kim Thị B cũng không có đăng ký sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg, Chỉ thị 02/CT-UN và trong sổ quản lý ruộng đất từ trước đến nay không có tên bà B đăng ký ruộng đất tranh chấp, bà B chưa được cấp bất kỳ giấy tờ gì theo quy định của pháp luật nên đất này không phải là di sản của bà B chết để lại cho các đồng thừa kế.

Ông Kim Văn L thì có quá trình sử dụng đất lâu dài từ năm 1960 cất nhà trên đất ở và cúng giỗ ông K. Năm 1984, ông L cho đất ông Trần Văn P một phần đất cất nhà ở và sử dụng đất ổn định đến năm 1994 ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Toà án sơ thẩm cho rằng ông Trần Văn P, ông Kim Văn L có thừa nhận năm 1989 và 1992 bà Kim Thị B có tranh chấp đất với ông Kim Văn L, ông Trần Văn P được Uỷ ban nhân dân xã P, huyện CH giải quyết đơn cho hai bên hoà giải nên đây là đất của bà Kim Thị B là không có cơ sở.

Phía nguyên đơn cũng có trình bày năm 1986, Hợp tác xã có chủ trương cấm xâm canh, lúc này mẹ nguyên đơn là bà B đang ở ấp S, xã P, huyện CH nên đã bàn bạc trong gia đình giao đất cho thân tộc giữ, sau đó bà B giao đất cho ông Kim Văn

Thẩm (anh ruột ông L) và ông L tạm quản lý, bà B về ấp S nhận khoán. Năm 1988, Hợp tác xã không còn hoạt động ở ấp S, bà B bị chủ đất cũ lấy lại đất nên quay về đất của mình. Bà B được ông Th trả lại 2.888m² đất ruộng, còn lại 3.966,3m² đất ông L không chịu trả với lý do ông L là người cúng giỗ ông bà và lo mồ mả. Căn cứ Điều 2 Luật đất đai năm 1993, có quy định:

“1- Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3- Nhà nước có chính sách bảo đảm cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp có đất sản xuất”.

Bản án Hành chính phúc thẩm số 981/2008/HC-PT, ngày 27/8/2008 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Quyết định số 1539/QĐ-UB, ngày 19/04/2007 của Ủy ban nhân dân huyện CH về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02QSĐĐ/PN.28.11.94, ngày 28/11/1994 cấp cho ông Trần Văn P. Đến nay chưa có bản án hay quyết định nào hủy bỏ bản án hành chính số 981/2008/HC-PT, ngày 27/8/2008 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Ph kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện CH thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph là không đúng.

Căn cứ Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Bản án Hành chính phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật thì ông Trần Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại đơn khởi kiện ngày 16/6/2014 ông Nguyễn Văn CH yêu cầu Toà án giải quyết về quyền sử dụng đất, không tranh chấp giá trị tài sản nên phải chịu án phí không có giá ngạch Toà án buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Quan điểm của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Khoản 2, 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn CH.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn P.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 438/2019/DS-ST, ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện CH, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH và bị đơn ông Trần Văn P thực hiện đúng thủ tục và còn trong thời hạn kháng cáo.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn kháng nghị và thực hiện đúng thủ tục.

Nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo quy định tại các Điều 271, 273, 276, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn với 03 yêu cầu sau:

1/ Buộc ông Trần Văn P chấm dứt quyền sử dụng đất từ việc chiếm đất trái pháp luật đối với phần đất có diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2 theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH.

2/ Công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2 theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH là di sản hợp pháp cho bà Kim Thị B có các đồng thừa kế gồm ông Nguyễn Văn CH, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, ông H.e, ông Tài và ông Tới được nhận đất.

3/ Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02/QSDD ngày 28/11/1994 đã cấp cho ông Trần Văn P và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy của ông Ph theo luật định.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH dựa vào lịch sử tranh chấp trước đây của bà Kim Thị B (mẹ ông) đang có tranh chấp đất với ông Ph từ năm 1989 cho đến năm 2011 tại Ủy ban các cấp, thì bà B chết. Hiện ông C.H con bà B đại diện các thừa kế tiếp tục tranh chấp đất đó với ông Ph và yêu cầu Tòa tuyên ông Ph trả đất có diện tích 1.989,8 m², theo 03 thửa đất 795,796,843, tờ bản đồ số 2 nói trên, cho bà B có ông C.H là hàng thừa kế của bà B đại diện nhận thay đất này. (Các anh em ông C.H là Nguyễn Văn Tr, Bà Hoa, Ông H.e, ông Tới, ông Tài đều có văn bản để cho ông C.H được thừa hưởng tài sản đó). Các chị em bà Kim Thị B là bà Kim Thị Tền, bà Kim Thị Hương, ông Kim Văn Chèo đồng có văn bản xác nhận để cho ông C.H, ông Trung, bà Hoa, ông H.e, ông Tới, ông Tài được quyền thừa hưởng đất đó.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp đất thì cần tách yêu cầu công nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đối với diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất

nhận thừa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2 xã P, huyện CH cho bà Kim Thị B ra riêng, vì đó là thủ tục hành chính. Sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp đất, mà bà B được xác định là người có quyền sử dụng đất đó, thì các con bà mới yêu cầu thi hành án và việc cấp giấy chứng nhận cho bà B là của Ủy ban nhân dân huyện, chứ không thể tuyên luôn cho ông C.H được quyền sử dụng đất đó là giải quyết không đúng chủ thể tranh chấp quyền sử dụng đất, và cũng tuyên không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (1).

Đồng thời: Các văn bản của ông H.e, bà Hoa, ông Tấn, ông Tới và điều thể hiện xác nhận chữ ký tại Ủy ban xã, giao ông C.H được quyền bán, chuyển nhượng, định đoạt đối với các thửa đất do bà B chết để lại cho ông C.H, nhưng việc cam kết và xác nhận như trên hoàn toàn không có giá trị công nhận quyền sử dụng đất nói trên là của bà B (vì đất đang tranh chấp, chưa giải quyết xong), nên việc khước từ quyền hưởng di sản của các đồng thừa kế đó, không phải cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho ông C.H. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, tất cả những người này đều có yêu cầu xin được vắng mặt tại phiên tòa, nên áp dụng quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt những người có liên quan nói trên, mà không xem giấy xác nhận của những người nêu trên là bản tự khai, vì thủ tục mà những người có tên nói trên lập là nhằm cho ông C.H được quyền chuyển nhượng đất đang tranh chấp là chưa đúng quy định pháp luật khi Tòa đang giải quyết tranh chấp đất đó giữa ông C.H với ông Ph.

Về nội dung vụ án:

Cấp Phúc thẩm cần lưu ý một số điểm như sau:

Cho đến thời điểm hiện nay, chưa có bản án hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền nào ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất, để công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của bà B.

Ngày 01/7/2014 Tòa án nhân dân huyện CH đã thụ lý vụ án số 261/TLST-DS theo yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông C.H (con bà B). Trong tờ trình báo cáo số 8276/BC, ngày 27/10/2015 của Ủy ban huyện CH gửi cho Tòa án nhân dân huyện CH, cũng đã xác định phần đất 6.465 m² đất mà bà B và anh em bà B sử dụng là đất ông K để lại trước giải phóng. Năm 1963, ông L đã sử dụng chung một phần đất này với chi của bà B. Từ năm 1980, bà B cho thuê một phần, phần còn lại cho ông L cất nhà trên đất đó từ năm 1963, (sau khi cha bà B mất).

Cấp Phúc thẩm nhận thấy Ủy ban nhân dân huyện CH báo cáo rằng: Ông Kim Văn L hứa trả đất, nhưng rõ ràng việc hứa trả lại đất là không có giấy tờ gì chứng minh là cho mượn đất và hứa hẹn sẽ trả đất. Cho đến năm 1984, ông L cho ông Ph cất nhà trên phần đất đồng, của ba thửa đất 795, 796, 843. Đến năm 1986, bà B không sử dụng đất đó, mà giao toàn bộ đất đai (ở ấp V) cho ông L và ông Th quản lý, sử dụng. Bà B về nơi cư trú của mình (ấp S) sử dụng đất của Hợp tác xã. Cho đến năm 1988, bà B mới quay trở lại đòi đất đã giao cho ông L và ông

Th trông coi. (Bà chỉ được ông Th trả lại cho bà diện tích 2.888 m² đất). Riêng ông L không đồng ý trả đất.

Theo báo cáo của Ủy Ban thì: Việc tranh chấp đất từ năm 1989 đến năm 1992 của bà B với ông L, Ủy ban Xã không lưu hồ sơ tranh chấp đất và không có tài liệu lưu trữ. Cho đến năm 1994, ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bà B khiếu nại việc cấp giấy đỏ của Ủy ban nhân dân huyện CH. Ủy ban ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph. Sau đó ông Ph khiếu kiện hành chính. Ngày 26/5/2008, Tòa án Phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành bản án hành chính phúc thẩm số 981/HC-PT, ngày 27/8/2008: Sửa bản án sơ thẩm, hủy quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện CH. Xác định không có việc tranh chấp giữa bà B với ông Ph giai đoạn 1989-1992, và việc Ủy ban huyện cấp giấy cho ông Ph là đúng quy định pháp luật ”.

Cho đến nay bản án hành chính số 781/HC-PT, ngày 27/8/2008 vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph chính là căn cứ pháp lý, phù hợp với thực tế sử dụng đất hiện nay của ông, là cơ sở khẳng định quyền sử dụng đất của ông, để giải quyết tranh chấp đất đai của vụ án này (2).

Do vậy, xét kháng cáo của phía ông C.H yêu cầu đòi ông Ph phải trả lại cho mẹ ông toàn bộ diện tích đất của các thửa đất đã được Ủy ban cấp giấy cho ông Ph, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo báo cáo trả lời xác minh của Ủy ban nhân dân về nguồn gốc đất và cấp sơ thẩm đã xác định ông L và ông Th giữ đất giùm bà B. Cấp Phúc thẩm cần lưu ý rằng: Biết rằng 03 thửa đất này có nguồn gốc rõ ràng là của chú họ bà B là ông K chết để lại cho hai chị ông L và Bà B sử dụng từ năm 1964, khi các Ông C và ông Ssinh đều đã qua đời. Nhưng giữa bà B và ông L, không có ai vào thời điểm đó, đăng ký quyền sử dụng đất đó tại địa phương vào những năm 1980-1989, như hướng dẫn của Tổng cục Địa chính, và như trong nội dung báo cáo của Ủy ban xã đã trình bày.

Vậy thì: Theo quy định tại Điều 1 Luật Đất đai năm 1987 đã nói rõ: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý*”. Như vậy, người được giao đất chỉ có quyền sử dụng, chứ không có quyền sở hữu. Vì vậy, đất đai không phải là loại tài sản được thừa kế. Nhà nước thu hồi đất chỉ trong những trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật đất đai năm 1987. Nhất là từ sau khi Hiến pháp năm 1980 có hiệu lực, Nhà nước không công nhận đất đai là tài sản riêng, nên không quy định quyền thừa kế đối với đất đai.

Trong báo cáo của Ủy ban số 8276/BC của huyện CH cũng nêu rõ: “*Năm 1984, bà B đã cho thuê đất một phần và phần ông L cất nhà ở trên đất đó không có ai có ý kiến gì, đến năm 1986, bà B không trực tiếp canh tác 03 thửa đất nói trên,*

mà ông Ph lại cất nhà ở đất đó. Và đến năm 1994, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Từ đó, việc ông C.H khởi kiện cho rằng đất đó là đất bà B được thừa kế từ năm 1946, thì việc xác định nguồn gốc đất theo báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện CH chỉ có giá trị để Tòa án tham khảo, xác định nguồn gốc đất, khi giải quyết tranh chấp, nhưng khi giải quyết tranh chấp đất thì phải áp dụng các quy định của Luật Đất đai, tại thời điểm cấp giấy, chứ không dựa vào nguồn gốc đất mà công nhận lại cho người không đang trực tiếp sử dụng đất. Việc xác định nguồn gốc đất để biết rõ số thửa đất, nguồn gốc đất đang được chủ thể nào sử dụng, chứ không có giá trị công nhận đất cho chủ đất cũ, nếu người đó không trực tiếp sử dụng đất đó liên tục, ổn định trong 12 tháng, theo quy định tại Điều 27 Luật Đất đai năm 1993.

Bản án sơ thẩm đã nhận định rằng: Dựa vào lời khai là ông Ph và ông L xác nhận ông Nguyễn Thế Nghiệp có đứng ra hòa giải tại xã, để nhận định rằng có tranh chấp đất giai đoạn 1989-1992, nhưng những vấn đề này đã được đề cập tới trong bản án hành chính phúc thẩm số 981/2008/HC-PT, ngày 27/8/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về khiếu kiện quyết định hành chính thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo quan điểm của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, thì cho đến nay bản án hành chính nói trên vẫn còn hiệu lực. Việc nhận định của cấp sơ thẩm về việc xác định có tranh chấp đất trong giai đoạn 1989-1992, vô hình chung là giải quyết lại nội dung đã được nhận định trong bản án hành chính phúc thẩm. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm cho thụ lý và khẳng định nội dung hai bên có tranh chấp đất từ giai đoạn từ 1989-1992, khi mà bản án hành chính số 981/HC-PT đã khẳng định là phía ủy ban nhân dân không có tài liệu chứng minh, hiện bản án này đang còn hiệu lực và không bị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm, hoặc giám đốc thẩm, nên sơ thẩm đặt lại vấn đề này là hoàn toàn mâu thuẫn với bản án hành chính đang có hiệu lực là đã vi phạm quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự: “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật”.

Cho nên, trong vụ án này, nếu xác định có chứng cứ tranh chấp đất, thì chỉ có thể xác định tranh chấp xảy ra từ năm 2001, giữa bà B với ông Ph từ năm 2001, như báo cáo của Ủy ban huyện, cho đến năm 2011 khi bà B chết. (3).

Nay cấp phúc thẩm nhận định về tranh chấp đất giữa bà B (có ông C.H đại diện tranh chấp) và ông Ph thì:

Theo báo cáo của Ủy ban huyện từ năm 2001, bà B khiếu nại tranh chấp đất với ông Ph (trong đó có khiếu nại việc cấp giấy cho ông Ph năm 1994 và vụ án hành chính được xét xử qua hai cấp sơ và đã xử phúc thẩm vào năm 2008). Như vậy, cấp sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thì chỉ có thể xem xét là có tranh chấp từ giai đoạn từ năm 2001 trở đi. Nhưng tranh chấp của bà B với ông Ph cũng không có gì mới, cũng chỉ là đòi lại đất đó, với những tình tiết như cũ,

nhưng là tranh chấp với ông Ph và ông L trên diện tích của ba thửa đất nói trên. Như vậy, cho đến khi bà B chết, thì chưa có cơ quan nhà nước nào khẳng định 03 thửa đất đang tranh chấp là của bà B để lại, để các đồng thừa kế có văn bản thỏa thuận giao quyền cho ông C.H được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 975, 976, 843, tờ bản đồ số 2 xã P, huyện CH. Cho nên, nay ông C.H khởi kiện đòi tranh chấp đất do mẹ ông chết để lại cho anh em ông, mà đất đó đã được Ủy ban huyện CH cấp giấy chứng nhận cho người khác, nên không có cơ sở nào để giải quyết tuyên cho ông C.H được hưởng 800 m² đất như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Từ đó, nhận thấy cấp sơ thẩm đã thụ lý quan hệ tranh chấp đất nhưng giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu nguyên đơn là xác định đất của bà Kim Thị B, nhưng chưa xác định được đất đó của bà B mà lại đi đo vẽ và giao thẳng luôn cho nguyên đơn ông C.H là đã giải quyết sai yêu cầu khởi kiện của đương sự; không căn cứ pháp luật về đất đai để viện dẫn áp dụng khi giải quyết nội dung vụ án.

Vì đây là tranh chấp đất mà một bên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1994, giấy đang có giá trị hiệu lực. Vậy cần tuyên lại cho đúng chủ thể sử dụng đất:

Giấy chứng nhận của ông Ph cấp năm 1994, nên khi tranh chấp thì áp dụng theo Luật đất đai năm 1993 để làm cơ sở xem xét. Theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 có quy định rất rõ: “Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất của chủ cũ đối với đất đã giao cho người khác trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam”.

Cho nên, ngoài việc nói bà B thừa kế đất đai của cha chết để lại, nhưng đất đó, bà đã giao cho người khác quản lý sử dụng, từ năm 1980, 1984, đến năm 1986, mà bà không trực tiếp sử dụng, đất đang có tranh chấp, (có nghĩa vướng quy định tại Điều 30 Luật đất đai năm 1987), nên bà không thể là đối tượng được xác định có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, là những điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 1, Điều 26, Điều 30 Luật Đất đai năm 1987; Điều 2 Luật đất Đai năm 1993 và Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, (giai đoạn bà B còn sống và đang đi đòi lại đất).

Nếu bà B không đủ điều kiện được cấp giấy, thì trong trường hợp ông Ph đã được cấp giấy đối với phần diện tích đang tranh chấp rồi, mà không vi phạm những điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tại Điều 26, Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, thì phải công nhận toàn bộ đất đó cho ông Ph và không thể hủy giấy chứng nhận có 3 thửa đất 975, 976, 843 trên giấy đã cấp cho ông Ph theo

yêu cầu của nguyên đơn đưa ra là đất đó của bà B, để phải hủy giấy chứng nhận của ông Ph, để cấp lại cho bà B có các thửa kế nhận. (4)

Việc Ủy ban nhân dân huyện CH không cung cấp hồ sơ cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph cho Tòa án, vì lý do Ủy ban thay đổi trụ sở, thay đổi người phụ trách, nên mất hồ sơ, vấn đề này thuộc lĩnh vực hành chính của phía Ủy ban. Tòa án chỉ căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân huyện CH thừa nhận giấy đó do Ủy ban huyện cấp (không phải giấy giả), kết hợp với thực tế sử dụng đất hiện tại của ông Ph, là đã có cơ sở xác định cho đến nay ông Ph đã và đang tiếp tục sử dụng đất được giao một cách hợp pháp.

Từ những viện dẫn nêu trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn ông C.H đòi lại đất của bà B từ ông Ph, không xác định bà B là chủ thể sử dụng đối với 3 thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 02, xã P, huyện CH, mà xác định rằng 03 thửa đất nói trên, thuộc quyền sử dụng đất của ông Ph, vì ông đang sử dụng hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp. Trên cơ sở đó, yêu cầu đòi công nhận quyền sử dụng đất cho bà B của ông C.H và buộc ông Ph phải chấm dứt quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.989,8 m² đất của ba thửa đất nói trên là không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn CH.

Về kiến nghị của cấp sơ thẩm đối với Ủy ban nhân dân huyện CH là thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph khi ông C.H có yêu cầu, là vô hình chung đã giải quyết một nội dung rộng hơn về quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Trong vụ án này, ông C.H khởi kiện ông Ph, yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông Ph với lý do đất có tranh chấp vào giai đoạn 1989-1992, nhưng năm 1994, Ủy ban lại cấp giấy cho ông Ph. Chứ nguyên đơn không kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph vì bất cứ lý do nào khác. Qua phân tích trên, xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ph là theo quy định tại Khoản 1 Điều 2, Điều 26, Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông C.H, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ph đối với 03 thửa đất 975, 976, 843, tờ bản đồ số 2, xã P, huyện CH.

Vấn đề về thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph vì các lý do như không có hồ sơ lưu, hay cấp không đúng trình tự, thủ tục hay giao đất không đúng thẩm quyền lại là một phạm vi rộng hơn ngoài vụ án này. Nói rộng ra, trong phạm vi vụ án này, Tòa án không công nhận quyền sử dụng 03 thửa đất 975, 976, 843, tờ bản đồ số 2, xã P, Huyện CH là của bà B, nhưng không có nghĩa là đã xác định việc cấp giấy đó, không vi phạm những điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Nếu việc cấp giấy đó chưa đúng quy trình, thủ tục theo quy định pháp luật, thì Ủy ban cấp có thẩm quyền có thể xem xét và cấp lại theo đúng quy định pháp luật và đúng thủ tục. Vấn đề này thuộc lĩnh vực quản lý hành

chính, không nằm trong phạm vi khởi kiện vụ án này, nên không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph trong vụ án này theo hướng do không có hồ sơ lưu, hay cấp không đúng trình tự, thủ tục hay giao đất không đúng thẩm quyền, khi mà nguyên đơn chỉ tranh chấp với bị đơn xem ai là người có quyền sử dụng 03 thửa đất nói trên, để yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho phía bị đơn. (5).

Về án phí: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà B và ông Ph, xem ai là người có quyền sử dụng đất đó, nên án phí tranh chấp là án phí không có giá ngạch. Vì vậy cần sửa lại phần án phí mà án sơ thẩm đã tuyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 68, Khoản 2 Điều 86, Điều 270, 271, 273, 278, 280, 282, 293, 308, 310, 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Hiến pháp năm 1980;

Căn cứ vào Điều 1, Điều 27 của Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ vào Điều 2, Điều 26, Điều 30 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn P.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 216/QĐKN-VKS-DS, ngày 13/12/2019 của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn CH về 03 yêu cầu sau đây:

a) Buộc ông Trần Văn P chấm dứt quyền sử dụng đất từ việc chiếm đất trái pháp luật đối với phần đất có diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2 theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH.

b) Công nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đối với diện tích 2.465 m² thuộc ba thửa đất số 795, 796, 843 tờ bản đồ số 2 theo tài liệu 02/CT-UB tại xã P, huyện CH là di sản hợp pháp cho bà Kim Thị B có các đồng thừa kế gồm ông Nguyễn Văn CH, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Tấn T và ông Nguyễn Tấn T.O được nhận đất.

c) Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02/QSDD, ngày 28/11/1994 đã cấp cho ông Trần Văn P và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy của ông Ph theo luật định.

2/ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn P:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn P có diện tích 1.989.8 m² đối với ba thửa đất 843, 795, 796 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142/02/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện CH cấp cho ông Trần Văn P ngày 28/11/1994.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn CH phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.081.250 (ba triệu, không trăm, tám mươi một nghìn) đồng. Hoàn lại cho ông C.H 2.781.250 (hai triệu, bảy trăm, tám mươi một nghìn, hai trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu số 2012/96697, ngày 01/7/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CH.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn CH phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã thu theo biên lai số AA/2019/0022965 ngày 26/11/2019, của Chi cục thi hành án Dân sự huyện CH.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TOA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hoàng Hoa