

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 262/2020/DS-PT
Ngày 08-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2020/TLPT-DS ngày 30/7/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2020/QĐ-PT ngày 11/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1970 (có mặt)

1.2. Bà Lê Thị Huỳnh N, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 26, Đường T, Khu phố X, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn U: Ông Trần Lương P - Hội viên Hội Luật gia tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1960 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965 (vắng mặt)

2.3. Anh Phạm Trường A, sinh năm 1990 (có mặt)

2.4. Chị Phạm Thúy A, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn U, bà Lê Thị Huỳnh N; bị đơn ông Phạm Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn U, bà Lê Thị Huỳnh N trình bày:

Ông Phạm Văn U và bà Lê Thị Huỳnh N có quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.496m² thuộc thửa 1012, 1013 tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 138 tờ bản đồ số 21) tọa lạc tại ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thị Hai (mẹ ông U) lập hợp đồng tặng cho vào năm 2010.

Sau khi nhận đất thì ông, bà nhờ người cháu là chị Lâm Thị Kim A ở để chăm sóc mẹ là bà Nguyễn Thị Hai, đến năm 2011 bà Hai chết. Sau này ông bà và các anh chị em khác thay nhau về dọn dẹp nhà nhưng không có ai trực tiếp sống trên phần đất này.

Trước khi được cho đất thì khoảng năm 2005 bà Hai có cho ông M (là anh ruột của ông U) cất tạm 01 căn nhà bằng cây trên phần đất này. Khoảng cuối năm 2018, ông M xây nhà bê tông kiên cố. Sau khi biết được sự việc ông, bà có ngăn cản nhưng ông M vẫn tiếp tục cất nhà trên phần đất này.

Nay ông bà yêu cầu ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị X, anh Phạm Trường A, chị Phạm Thúy A tháo dỡ, di dời nhà để trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm có tổng diện tích 330,2m² trong đó 183,1m² đất cất nhà và sân, 147,1m² đất là phần mái che thuộc một phần thửa thửa 138 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông bà không đồng ý bồi thường cho ông M.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Ông và ông Phạm Văn U là anh em ruột, toàn bộ phần đất thuộc thửa 138 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C, tỉnh Bến Tre mà hiện nay ông U và bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Hai.

Trước năm 2001 gia đình ông sống dưới ghe, vào khoảng năm 2005 bà Hai có cho ông phần đất cất nhà, lúc này ông cất nhà bằng cây. Đến năm 2018 thì nhà bị xuống cấp nên ông có xây lại nhà tường như hiện nay. Vị trí mà ông xây nhà là trên nền nhà cũ mà trước đây mẹ ông đã cho, khi cho bà Hai chỉ nói miệng mà không có giấy tờ. Ông xác định trước khi lên bờ cất nhà trên phần đất tranh chấp hiện nay thì ông cùng với các anh, chị, em đã được bà Hai cho và canh tác trên phần đất khác, hiện nay gia đình ông cho người khác mướn canh tác.

Nay trước yêu cầu của ông U, bà N thì ông không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất có diện tích 183,1m² thuộc một phần thửa 138 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện nay do ông U, bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông U, ông không yêu cầu bồi thường ngôi nhà

mà sẵn sàng đập bỏ.

Bà X, anh A, thống nhất ý kiến với ông M. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm anh A yêu cầu trường hợp tòa chấp nhận yêu cầu của ông U thì phải bồi hoàn giá trị căn nhà cho gia đình anh theo quy định.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 166, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 165, 271, 273, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị X, anh Phạm Trường A, chị Phạm Thúy A trả lại cho nguyên đơn phần đất có tổng diện tích 330,2m² (gồm phần diện tích 183,1m² - phần nhà và sân và diện tích 147,1m² - phần mái che) thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C, tỉnh Bến Tre (phần đất có họa đồ kèm theo).

Buộc ông M, bà X, anh Trường A, chị Thúy A tháo dỡ, di dời toàn bộ mái che (nằm trong thửa đất 147,1m² theo bản vẽ) để trả lại đất cho phía nguyên đơn Phạm Văn U.

2. Buộc ông Phạm Văn U và bà Lê Thị Huỳnh N có trách nhiệm liên đới bồi hoàn lại cho phía gia đình bị đơn ông Phạm Văn M giá trị căn nhà tương đương với số tiền 211.241.800đồng. Ông U, bà N được quyền sở hữu ngôi nhà trên phần đất.

Gia đình ông Phạm Văn M được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2020, nguyên đơn ông Phạm Văn U, bà Lê Thị Huỳnh N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, ông bà cho rằng ông bà không có nhu cầu sử dụng căn nhà của bị đơn, việc bị đơn xây nhà là trái pháp luật nên phải tự chịu trách nhiệm di dời trả lại phần đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc gia đình bị đơn tháo dỡ, di dời ngôi nhà để trả phần đất tranh chấp theo hiện trạng ban đầu.

Ngày 04/6/2020, bị đơn ông Phạm Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông cho rằng phần đất tranh chấp mẹ ông đã cho ông xây nhà sinh sống đến thời điểm tranh chấp khoảng 19 năm, tất cả anh em trong nhà kể cả nguyên đơn đều biết nhưng không ai có khiếu nại hay tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng

cáo và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc gia đình ông M được cất nhà tại thửa đất 138 là do cụ Hai cho tạm để cất nhà ở được chứng minh thông qua việc cụ Hai không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn; ông M cũng đã được cụ Hai cho đất ở chỗ khác để canh tác khoảng 1.000m² được địa chính xã xác nhận cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận nội dung này nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông M.

Trong khi đó, việc cụ Hai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ là do theo phôi chung, đất tranh chấp là của cụ Hai, cụ Hai có quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho ông U, việc tặng cho là hợp pháp. Giả sử đất là của cụ Hai và cụ Mậu nhưng do cụ Mậu chết năm 1970, cụ Hai đã quản lý trên 30 năm, theo Bộ luật Dân sự các năm 1995, 2005 nếu không ai tranh chấp thì cũng không còn quyền thừa kế nên đây vẫn là tài sản riêng của cụ Hai. Hợp đồng tặng cho được lập theo đúng quy định về hình thức, nội dung nên ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn xây dựng nhà trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn có cam kết tự tháo dỡ, di dời nhà nếu Tòa án xác định đất của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm lại buộc nguyên đơn trả giá trị nhà là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; bị đơn bà X, chị A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do là chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Theo nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/11/2010, ông U, bà N được cụ Hai tặng cho 03 thửa đất 1012, 1013, 1038. Đối với thửa 1038, nguyên đơn cho rằng chỉ đại diện đứng tên vì thửa đất này đã chia hết cho các anh em trong gia đình, còn thửa 1012, 1013 nguyên đơn được cho riêng. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh được cụ Hai cho riêng đối với phần đất nêu trên. Mặc dù phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng nguồn gốc là của cụ Hai. Ngoài nguyên đơn, bị đơn cụ Hai còn 08 người con nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người con còn lại tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 hủy Bản án sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị X, chị Phan Thúy A được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bà X, chị A.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 330,2m² gồm các phần kí hiệu thửa 138 tách 1 diện tích 183,1m² và 138 tách 2 diện tích 147,1m², thuộc một phần thửa 138, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Về nguồn gốc đất: Bị đơn cho rằng đất có nguồn gốc của cụ Phạm Văn Mậu (chết năm 1970) và cụ Nguyễn Thị Hai (chết năm 2011) là cha mẹ ruột của ông và ông U. Nguyên đơn không xác định phần đất trên có phải của cụ Mậu và cụ Hai hay không. Ngày 22/11/2010, cụ Hai lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông Phạm Văn U, bà Lê Thị Huỳnh N. Đến ngày 25/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà N.

[2.2] Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất vào năm 2005 cụ Hai có cho vợ chồng ông M, bà X cất nhà ở trên diện tích đất của thửa 138, nhà tạm cột cây đến năm 2018 thì xuống cấp, hư hỏng nên ông M, bà X xây dựng nhà tường kiên cố thì ông U, bà N tranh chấp.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của nguyên đơn, cụ Hai chỉ cho đất tạm để ông M cất nhà ở vì ông M cũng như các anh chị em khác đã được cụ Hai phân chia cho phần đất khác canh tác. Ông M cũng thừa nhận ông cũng như các anh chị em khác trong đó có cả ông U đều được cụ Hai cho đất canh tác (hiện ông U cũng là người đứng tên quyền sử dụng đất) nhưng đất ở còn không thể cất nhà ở được. Vợ chồng cùng các con của ông chỉ sinh sống dưới ghe đến năm 2005 mẹ của ông là cụ Hai mới cho đất cất nhà ở ổn định nhưng chỉ nói miệng không làm giấy tờ và ông cũng không có làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo trình bày của ông Chung Hữu Cẩn, nguyên Trưởng ấp Phụng Châu, xã Sơn Định, huyện C thì gia đình ông M trước đây sinh sống ở dưới ghe, sau cơn bão số 9 (năm 2006) chính quyền địa phương vận động vợ chồng ông M, bà X lên bờ làm nhà sinh sống. Do vợ chồng ông M, bà X không có đất để cất nhà nên chính quyền địa phương có vận động cụ Nguyễn Thị Hai cho đất để vợ chồng ông M cất nhà, cụ Hai đồng ý và địa phương hỗ trợ gia đình ông M 8.000.000 đồng để cất nhà ở, vị trí nhà sát vị trí hiện tại ông M đang cất nhà, còn diện tích cụ thể thì không rõ.

[2.3] Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông U cho rằng cụ Hai là người biết chữ, đọc được nhưng chỉ viết được chữ ký là

Hai. Trong khi đó, bị đơn cho rằng cụ Hai là người không biết chữ, không đọc được, viết không được vì chữ Hai viết cũng chưa đầy đủ; khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có anh em để chứng kiến nên hợp đồng tặng cho đất của cụ Hai cho ông U là không hợp pháp.

Căn cứ vào hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Hai với ông U thể hiện tại biên bản miêu tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/11/2010, ông U cho rằng cụ Hai có ký tên nhưng thực tế trong biên bản tại mục chủ sử dụng đất thì chữ ký không rõ là chữ gì. Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2010 được Ủy ban nhân dân xã Sơn Định chứng thực, ông U cho rằng hợp đồng này được lập tại nhà của cụ Hai, cụ Hai có ký tên, có người làm chứng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, trong hợp đồng không có người làm chứng và phần chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Sơn Định có nội các bên giao kết đã đọc và nghe đọc hợp đồng đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt của người chứng thực là không đúng thực tế.

Như vậy, việc cụ Hai có biết chữ để đủ điều kiện xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hay không, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ. Hơn nữa, thửa đất 1012, 1013 tờ bản đồ số 3 nay là thửa 138, tờ bản đồ số 21, nguyên đơn không xác định có phải là tài sản chung của cụ Hai và cụ Mậu hay không, còn bị đơn cho rằng đây là tài sản chung của cha mẹ, vấn đề này cũng chưa được làm rõ.

[2.4] Khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Hai sang cho ông U, bà N thì cụ Hai lập hợp đồng tặng cho ba thửa đất 1012, 1013, 1038 và ông U, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cả ba thửa đất trên. Tuy nhiên, chính ông U thừa nhận thửa đất 1038 là cụ Hai tặng cho cả 10 người con, không phải cho riêng ông, ông chỉ đứng tên để những người được chia không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thửa đất 1012, 1013 cũng chưa đủ chứng cứ chứng minh là cụ Hai tặng cho riêng ông U.

Trong khi chưa làm rõ đất tranh chấp là tài sản riêng của cụ Hai hay tài sản chung của cụ Hai và cụ Mậu, chưa làm rõ tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Hai với ông U nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người con của cụ Hai tham gia tố tụng là thiếu sót. Trong quá trình tố tụng, ông M cũng có đề nghị đưa các anh chị em vào tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc đất, hợp đồng tặng cho nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, yêu cầu này là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; chưa đánh giá chứng cứ toàn diện và đưa thiếu người tham gia tố tụng nên phải hủy bản án, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông U, bà N, ông M không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Phạm Văn U, bà Lê Thị Huỳnh N với bị đơn ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị X, anh Phạm Trường An, chị Phạm Thúy An, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Phạm Văn M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011275 ngày 17/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn lại cho ông Phạm Văn U, bà Lê Thị Huỳnh N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011266 ngày 10/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Kim Cửa