

Bản án số: 451/2021/DS-PT

Ngày: 28 - 12 - 2021

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2021, 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: 447/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 07 năm 2021 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2716/2021/QĐPT ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1973 và bà Phan Thị T, sinh năm 1975 cùng địa chỉ: Tổ 11, ấp Th, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Ông Minh Tiến L, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Trang Thanh Tr, sinh năm 1971 cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp Láng Găng, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1952 và bà Trương Thị Ng, sinh năm 1950 cùng địa chỉ: Tổ 9, Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê L, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Q, xã Nghĩa T, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 03-02-2020.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 3, ấp Th, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên – Môi trường huyện X; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 27-7-2020

3. Ủy ban nhân dân xã B, huyện X.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Kỳ Nh, chức vụ: Chủ tịch; là đại diện theo pháp luật

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Phó Giám đốc; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 31-5-2020

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X: Bà Trương Phan Cẩm M, chức vụ: chuyên viên

Người làm chứng:

1. Ông Trần Bình Kh, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

2. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1960, địa chỉ: ấp Th, xã B, huyện X

3. Ông Nguyễn Trường L, sinh năm 1939; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

4. Ông Trần D, sinh năm 1936; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

6. Ông Trần Khánh Ng, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

7. Ông Trần Quang M, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

8. Ông Đinh Quang Tr, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

9. Ông Phan Thanh Th, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T, ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11-8-2010 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Diện tích đất 81,4 m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X là đất ông Phạm Văn T được UBND xã B cấp ngày 8-8-1995 và được nhận đất có nộp tiền theo biên lai thu tiền số 18708 ngày 25-8-1995 là 3.000.000 đồng. Đến ngày 28-10-1995 vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T là giá 8.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng không có tài sản gì trên đất, không có biên bản bàn giao đất cũng không có người làm chứng. Hai bên đã thực hiện đủ và không tranh chấp, ông L, bà Tr đã nhận đất. Năm 2001, ông L, bà Tr cho vợ chồng ông Phạm Văn C bà Phan Thị T ở sát bên mượn đất để ở, ông C bà T có cất một căn nhà cấp 4 trên đất và xây tường

rào bao xung quanh đất tranh chấp và ở đó đến năm 2006 thì bị cơn bão số 9 làm sập nhà nên ông C bà T dọn đến nhà nội ở và trả diện tích đất trên lại cho vợ chồng ông L.

Năm 2007 vợ chồng ông L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ số AG 835527 diện tích 81,4 m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X.

Đến đầu tháng 10 năm 2009, ông L, bà Tr đến diện tích đất trên để xây nhà ở thì bị ông B bà Ng ngăn cản không cho xây nhà. Đã nhiều lần ông L, bà Tr yêu cầu ông B bà Ng chấm dứt hành vi lấn chiếm, cản trở trái pháp luật nhưng không được. Ông B bà Ng còn xây dựng nhà tạm trên đất khi Tòa Xuyên Mộc đã thụ lý vụ án.

ông L, bà Tr đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 28/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X (nay là Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện X), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, đồng ý với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ là 75,9 m² và đồng ý với biên bản định giá của Hội đồng định giá tỉnh ngày 26/3/2019.

Nay, ông L, bà Tr yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Ngọc B bà Trương Thị Ng tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất tranh chấp trả lại nguyên trạng diện tích đất 81,4m² (theo đo vẽ là 75,9m²) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X cho vợ chồng ông L, bà Tr quản lý và sử dụng.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08-10-2011 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 96,7m² thửa số 29, tờ bản đồ số 45 xã B là của ông Phạm Thanh Cao được UBND xã B giao cho vào ngày 8-8-1995 để làm nhà ở. ông C đã nộp tiền theo biên lai thu tiền số 18709 ngày 25-8-1995 là 1.750.000 đồng. Đến năm 2001 thì ông C, bà T mua lại thửa đất này của ông Nguyễn Thanh C với giá 8.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì không có tài sản gì trên đất, không lập biên bản giao, nhận đất; nhưng trên thực tế hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất (người chỉ đất cho ông C, bà T là ông Phạm Văn Đ (em của ông C). Cũng năm 2001, ông C, bà T đã làm nhà cấp 4 với diện tích khoảng 70 m² trên đất để ở. Khi làm nhà thì vợ chồng có mượn luôn thửa đất bỏ trống của vợ chồng ông L, bà Tr ở sát bên để sử dụng. ông C, bà T đã xây tường rào bao xung quanh 02 thửa đất và ở đó đến năm 2006 thì bị cơn bão số 9 làm sập nhà nên phải dọn đến nhà bố mẹ cách đó khoảng 50m ở. Năm 2006, ông C, bà T đã được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ số AE 408119 diện tích 96,7m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X.

Lợi dụng khi nhà bị sập, ông C, bà T đang ở chỗ khác thì ông B, bà Ng đã đập phá hết hàng rào và chiếm đất. Khi phát hiện thì ông C, bà T đã báo cho chính quyền địa phương đến ngăn cản nhưng không được. Sau đó ông C, bà T đã nhiều lần tiến hành làm nhà trên đất để ở thì đều bị phía ông B, bà Ng cản trở không cho xây dựng. Ngày 01-10-2010, ông C, bà T yêu cầu Công an và UBND xã xuống hiện trường yêu cầu ông B, bà Ng không cản trở việc xây dựng nhà trên đất của mình, nhưng cũng không được.

ông C, bà T đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 28/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X (nay là Chi nhánh VP đăng ký đất đai huyện X) tỉnh BRVT, đồng ý với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ là 94,5 m² và đồng ý với biên bản định giá của Hội đồng định giá tỉnh ngày 26/3/2019.

Nay ông C, bà T yêu cầu ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng trả lại diện tích đất 94,5 m² thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thể hiện trên sơ đồ đo vẽ ngày 28/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X) cho ông C, bà T quản lý và sử dụng.

Bị đơn ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp diện tích 96,7m² (theo đo đạc 94,5 m²) thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45 và diện tích đất 81,4m² (theo đo vẽ là 75,9m²) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X là nằm trong tổng diện tích đất do gia đình ông B khai phá từ năm 1984. Cụ thể: Vào năm 1984 gia đình ông B, bà Ng chuyển đến xã B sinh sống, đã khai hoang 01 thửa đất để cất nhà ở, thửa đất có diện tích 540m² chiều ngang 12m, chiều dài 45m, phía Đông giáp đất ông Phan Thanh M, phía Tây giáp đất ông Đinh Quang Tr, phía Nam giáp đường hẻm, phía Bắc giáp đường đá nay là đường nhựa nông thôn. Gia đình ông B cất nhà và sinh sống ổn định trên thửa đất này có hộ khẩu thường trú tại xã B, có sự xác nhận của các hộ dân sống cùng thời điểm, có ranh giới rõ ràng không có tranh chấp.

Năm 2001, Nhà nước có chủ trương mở rộng đường giao thông nông thôn. Theo yêu cầu của cán bộ địa chính xã lúc bấy giờ là ông Đặng Ngọc Phước, đã trực tiếp đến nhà ông B chỉ dẫn và thông báo bằng miệng là buộc gia đình phải dời căn nhà gỗ đang ở lùi ra sát phía sau cùng thửa đất để trồng khoảng đất phía trước phục vụ cho việc mở rộng đường giao thông nông thôn và chủ trương xây dựng cơ quan quốc phòng. ông B, bà Ng thực hiện theo yêu cầu của cán bộ địa chính xã, nhưng sau khi nhà nước mở đường xong thì không thấy đơn vị quốc phòng nào về xây dựng trên thửa đất này.

Đến năm 1995, ông B, bà Ng đi kê khai diện tích đất nêu trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi kê khai quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính xã không cho đăng ký đủ diện tích đất thực tế sử dụng mà yêu cầu trừ diện tích đất phân lô bán cho các hộ dân khác, nên ông B, bà Ng không chấp nhận. Trên đất tranh chấp trước đây ông B bà Ng sử dụng để trồng mỳ và khoai lang để phục vụ đời sống của gia đình.

Năm 2002, ông B, bà Ng thấy ông C, bà T đổ vật liệu xây dựng trên lô đất của mình để xây nhà ở nên ông B, bà Ng đã ngăn cản. Sau khi cán bộ xã giải thích và hướng dẫn cho ông B, bà Ng hiểu về quyền của người sử dụng đất thì đã gửi đơn khiếu nại lên các cấp chính quyền tại địa phương. Từ lúc gửi đơn tranh chấp tại UBND xã B và UBND huyện X về việc tranh chấp đất đai với hộ ông C, ông L thì các cơ quan này chưa giải quyết, nhưng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C, ông L là trái pháp luật.

Nay ông B, bà Ng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C bà T và ông L, bà Tr vì đây là đất vợ chồng ông B, bà Ng khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1984 đến nay. Đồng thời có yêu cầu phản tố hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện X cấp cho vợ chồng ông C, vợ chồng ông L đối với các thửa đất đang tranh chấp ở trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 81,4m² thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại xã B như sau: Khoảng năm 1995, UBND xã B tiến hành phân lô bán đất cho dân; ông T có mua được 1 miếng diện tích 100 m², ngang 5m, dài 20 m với giá 3.000.000 đồng. Có quyết định giao đất của UBND xã B và giấy nộp tiền. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, bà Tr với giá 8.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong, ông không có yêu cầu gì và có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã B trình bày:

Hộ ông Phạm Văn T, Nguyễn Thanh C được UBND xã B tạm giao đất ở có thu tiền sử dụng đất, có biên bản tạm thời giao đất để cất nhà ở năm 1995. Theo đó, hộ ông T được tạm giao lô số 11, dãy số 2; hộ ông C được giao lô số 55, dãy số 2 được thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư hướng Đông bắc ấp Th 1, xã B. Việc bàn giao đất cho ông T, ông C được thể hiện trên thực tế hay không thì chính quyền UBND xã B hiện nay không biết được.

Toàn bộ hồ sơ giao đất, biên bản bàn giao đất và biên lai thu tiền do ông T, ông C nộp đã bị thất lạc do thời gian quá lâu và tại thời điểm giao đất năm 1995 bộ phận sao lưu không cẩn trọng và không quan tâm đến việc lưu trữ.

- Ủy ban nhân dân huyện X có văn bản số 5925/UBND-TNMT, 5926/UBND-TNMT ngày 28-11-2018 và Công văn số 332/UBND-TNMT ngày 15-01-2021 nêu ý kiến như sau:

Trước thời điểm ông C có đơn xin cấp giấy CNQSD đất (ngày 26-6-2006), ông L có đơn xin cấp giấy CNQSD đất (ngày 30-10-2006) đã phát sinh tranh chấp, khiếu nại về đất đai theo đơn của ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng và đơn này chưa được xã giải quyết. Do đó, việc UBND xã B xét và đề nghị UBND huyện X cấp giấy CNQSDĐ cho ông C và bà T khi có tranh chấp, khiếu nại là không phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Mặt khác, việc phân lô giao đất có thu tiền san lấp mặt bằng để thực hiện khu dân cư hướng Đông Bắc, ấp Th 1, xã B thì UBND huyện không có chủ trương và phê duyệt. UBND xã B ban hành quyết định giao đất cho ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Thanh C là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai năm 1993. Hiện nay, không có cơ sở để khẳng định số tiền thu được của ông T, ông C có được nộp vào ngân sách nhà nước hay không, do không còn tài liệu, chứng cứ chứng minh.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X trình bày:

Việc thẩm định hồ sơ để trình UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L, ông C như sau: UBND xã B là cơ quan chịu trách nhiệm xác minh về tính pháp lý, nguồn gốc của thửa đất, thực hiện việc niêm yết hồ sơ,

sau đó chuyển lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký; Chi nhánh Văn phòng tiến hành thẩm tra lại hồ sơ, nhận thấy hồ sơ đã được UBND xã B xác nhận, đã niêm yết đủ thời gian nên đã trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận. UBND huyện X cho rằng đã nhận được đơn khiếu nại tranh chấp diện tích đất trên nhưng vẫn cấp giấy chứng nhận cho hộ ông L, ông C thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng:

Các ông (bà) Trần Bình Kh, Nguyễn Trường L, Trần D, Nguyễn Văn H, Trần Khánh Ng, Trần Quang M, Đinh Quang Tr và ông Phan Thanh Th cho biết: Họ là những người sống cạnh thửa đất mà các bên đang tranh chấp nên đều xác định như sau: Phần diện đất mà gia đình ông L, ông C đang tranh chấp với gia đình ông B có nguồn gốc là do vợ chồng ông B khai phá sử dụng từ năm 1984. Phần đất này nằm phần cuối đất của gia đình ông B, gia đình ông B sử dụng trồng mỳ và làm khu chăn nuôi heo. Đến khoảng năm 1995 thì UBND xã B vận động gia đình ông B cùng nhiều hộ dân hiến đất để mở đường. Gia đình ông B chỉ còn trồng mỳ, nhưng đã tháo dỡ chuồng heo và dời vào phía trong. Năm 2001 con đường được làm xong; tuy nhiên, vị trí làm đường không theo dự kiến mà nằm ngoài phần diện tích đất của ông B. Đến khoảng năm 2002, gia đình ông C, bà T đến dựng căn nhà tạm bằng ván gỗ thì xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay.

Ông Trần Bình Kh là công an khu vực và ông Nguyễn Văn H là tổ phó tổ dân phố khẳng định, họ là người trực tiếp tham gia tổ hòa giải để hòa giải theo đơn khiếu nại của gia đình ông B đối với hộ ông C, ông L vào những năm 2002. Quá trình hòa giải không thành, tổ hòa giải đã hướng dẫn gia đình ông B làm đơn khiếu nại đến UBND xã, UBND huyện giải quyết và tổ hòa giải cũng đã giải thích rõ với ông B rằng: nếu là đất của gia đình ông B thì cơ quan chức năng sẽ buộc các hộ ông C, ông L tháo dỡ nhà lá này để trả đất cho gia đình ông B.

Ông Phạm Văn Đ cho biết: Ông Đ và ông Nguyễn Thanh C là anh em họ với nhau. Trước đây ông C có làm đơn xin UBND xã B cấp 01 lô đất để cất nhà ở. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 96,7m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện X là khoảng năm 1995 Ủy ban nhân dân xã B tiến hành phân lô bán đất cho người dân và ông C đã mua thửa đất này (có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân xã B và giấy nộp tiền của ông C). Ông C chưa kịp xây nhà thì bị bệnh và đã bán thửa đất này cho ông Phạm Văn C và Phan Thị T (có lập giấy nhượng đất vào năm 2001). Ông Đ khẳng định đất này không phải do ông C khai phá mà do UBND xã B cấp đất có thu tiền cho ông C, ngoài ra không chứng kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50 Luật Đất đai 2003, Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 158, 161 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T yêu cầu ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng trả lại diện tích đất 96,7 m² (theo hiện trạng đo vẽ là 94,5 m²) thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X. Vị trí đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí khu đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập ngày 28-11-2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr yêu cầu ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng trả lại diện tích đất 81,4 m² (theo hiện trạng đo vẽ là 75,9 m²) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X. Vị trí đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí khu đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập ngày 28-11-2013.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng về yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408119 ngày 27-9-2006 của UBND huyện X cấp cho ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T đối với thửa số 29, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 835527 ngày 05-02-2007 của UBND huyện X cấp cho Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr đối với thửa số 30, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 04 năm 2021 các nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T, ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông B, bà Ng trả lại diện tích 75,9m² do ông L bà Tr quản lý, diện tích 94,5m² do ông C bà T quản lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Các nguyên đơn kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26, 34, 37, 38, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Các bên đương sự đều thống nhất: Diện tích đất đang tranh chấp 96,7 m² (thực tế đo đạc là 94,5 m²) thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 45 và diện tích đất

81,4m² (thực tế đo đạc là 75,9m²) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45 đất tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các bên không thống nhất: Nguyên đơn khai đất do nhận chuyển nhượng của 2 ông Nguyễn Thanh C và ông Phạm Văn T. Bị đơn khai đất của gia đình bị đơn khai hoang từ năm 1984.

[3] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Có việc ông C và ông T được UBND xã B giao cho các ông 2 thửa đất có nhận tiền, có việc ông C và ông T chuyển nhượng lại 2 thửa đất cho các nguyên đơn.

Vấn đề đặt ra khi giải quyết vụ án này là 2 thửa đất mà UBND xã B giao đất có nhận tiền của ông C, ông T mà ông C, ông T chuyển nhượng lại cho các nguyên đơn có đúng vị trí, đúng lô đất, đúng thửa đất mà UBND xã đã giao cho 2 ông hay không?

Qua xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B thì ông C được giao lô đất số 55, dãy số 2; ông T được giao lô đất số 11, dãy số 2 thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư hướng Đông bắc, ấp Th 1. Căn cứ vào bản đồ quy hoạch khu dân cư Đông bắc, ấp Th 1 do UBND xã B cung cấp cho Tòa án tại Công văn số 55/UBND - ĐC ngày 07/4/2017 thì Hội đồng xét xử không xác định được lô 55, dãy số 2 và lô 11, dãy số 2 nằm ở vị trí nào trên bản đồ.

Đồng thời trên bản đồ còn thể hiện: Quy hoạch khu dân cư nằm phía bên đường cùng dãy với đất các đương sự đang tranh chấp còn có rất nhiều lô song song, cùng chiều. Tuy nhiên, qua xác minh tại địa phương thì ngoài phần đất mà các đương sự tranh chấp, không có lô đất nào giao cho cá nhân, tổ chức khác, mà những người đang sử dụng các lô đất này đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng và khai phá từ trước năm 1990; họ sử dụng đất không phải do UBND xã B giao.

Tại Biên bản xác minh ngày 12/4/2021, UBND xã B cũng không khẳng định được vào thời điểm năm 1995 có việc UBND xã B bàn giao thực tế phần đất cho ông C và ông T hay không. Đồng thời khẳng định không đủ cơ sở để xác định vị trí đất lô 55, dãy 2 chính là thửa số 29 tờ bản đồ số 45.

Tại Công văn số 228/UBND ngày 24/4/2020, UBND xã B khẳng định lô 11 dãy 2 là lô đất được thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư hướng Đông Bắc, ấp Th 1, xã B không trùng khớp với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 45.

Do vậy, qua các chứng cứ trên, thì không có đủ cơ sở để khẳng định lô 55, dãy số 2 và lô 11, dãy số 2 chính là phần đất các đương sự đang tranh chấp.

Thực hiện nội dung tại Bản án số 606/2019/DS-PT ngày 25/11/2019 và Bản án số 04/DS-PT ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu làm rõ tài liệu chứng cứ là biên bản bàn giao đất, quyết định cấp đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho ông C, ông T; biên lai thu tiền số 18709, 18708. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại UBND xã B, được trả lời: “Hộ ông Nguyễn Thanh C, ông Phạm Văn T được UBND xã B tạm giao đất có thu tiền sử dụng đất, có biên bản tạm thời giao đất

để cất nhà ở năm 1995. Theo đó, hộ ông C được giao lô 55, dãy số 2, hộ ông T được giao lô 11, dãy số 2; được thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư Đông bắc ấp Th 1, xã B. Toàn bộ hồ sơ giao đất, biên bản bàn giao đất và biên bản thu tiền do ông C, ông T nộp đã bị thất lạc do thời gian quá lâu”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng như toà phúc thẩm không thể thu thập chứng cứ trên để đối chiếu.

Theo lời trình bày của các nguyên đơn toàn bộ hồ sơ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng với ông C, ông T đã nộp khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; họ không còn lưu giữ để xuất trình cho toà. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện X thể hiện:

Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà T thể hiện có nộp 01 giấy sang nhượng đất ngày 08/12/2001 với nội dung: “Năm 1995, UBND xã B có xét cấp cho tôi lô đất tại ấp Th 1, xã B theo biên bản không số ngày 24/8/1995 và biên lai thu số 18709 ngày 25/8/1995. Để tôi cất nhà ở, nhưng nay vì tuổi già sức yếu tôi không thể trở về quê sinh sống được nên tôi viết giấy này nhượng lại lô đất nói trên cho vợ chồng ông Phạm Văn C và với là Phan Thị T..”

Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà Tr thể hiện có nộp 01 giấy sang nhượng đất ngày 28/10/1995 với nội dung: “Nguyên tôi (Phạm Văn T) được UBND xã B cấp và bán cho tôi lô đất diện tích 5m x 20m tọa lạc tại ấp Th 1, Bình Châu; đông giáp khu dân cư, tây giáp đường mới, nam giáp Phạm Văn Đ, bắc giáp bà Nguyễn Thị Sửu. Nay do điều kiện gia đình khó khăn, cho nên tôi sang nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Trang Thanh Tr, chồng Minh Tiến L ...”. Tại phiên toà sơ thẩm ông L, bà Tr xuất trình thông báo số 88/TB-UB ngày 14/8/1995 có nội dung: “UBND xã B thông báo cho ông Phạm Văn T được biết là đơn của ông đã được giải quyết giao đất tại lô số 11, dãy 2 khu vực ấp Th 1” và biên lai thu tiền số 18708 ngày 25/8/1995 có thể hiện nội dung: “thu của ông Phạm Văn T số tiền 3.000.000 đồng, lý do thu san ủi mặt bằng (lô 11, dãy 2)”.

Qua nội dung thể hiện tứ cận phần đất lô 11 dãy 2 mà ông T miêu tả trong giấy trên thì không trùng khớp với tứ cận thửa mà các bên đang tranh chấp hiện nay và lại càng không liên hệ với thửa đất mà vợ chồng ông C, bà T nhận chuyển nhượng của ông C.

Tóm lại, tổng hợp các chứng cứ trên, không có cơ sở xác định 2 thửa đất mà các nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông C, ông T đứng vị trí, đứng lô đất, đứng thửa đất hiện tại đang tranh chấp. Nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là một thiếu sót. Nhưng vì các nguyên đơn không có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tách mối quan hệ pháp luật này thành vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu. Cho nên thiếu sót trên cũng

không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Nên không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề này.

[4] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn, thì thấy:

Theo xác nhận của UBND huyện X tại Công văn số 5925/UBND-TNMT ngày 28/11/2018 và số 5926/UBND-TNMT ngày 28/11/2018 thể hiện: “Trước thời điểm cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì tình trạng pháp lý của 2 thửa đất đang tranh chấp, khiếu nại về đất đai theo đơn của ông B, bà Ng thể hiện tại các giấy biên nhận số 57/BN.HS ngày 26/5/2004 của tổ tiếp nhận hồ sơ UBND xã B, số 63/BN.HS ngày 30/10/2002 của tổ tiếp dân huyện X; số 35/PN ngày 10/01/2005 của Bộ phận tiếp nhận và giải quyết hồ sơ UBND xã B. Các đơn khiếu nại của ông B, bà Ng vẫn chưa được UBND xã B và UBND huyện X xem xét giải quyết. Do đó, việc UBND xã B xét và đề nghị UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn khi đất đang có tranh chấp, khiếu nại là không phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên các nguyên đơn mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T, ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 50 Luật Đất đai 2003, Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính Phủ; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 158, 161 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T yêu cầu ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng trả lại diện tích đất 96,7 m² (theo hiện trạng đo vẽ là 94,5 m²) thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X. Vị trí đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí khu đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập ngày 28-11-2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr yêu cầu ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng trả lại diện tích đất 81,4 m² (theo hiện trạng đo vẽ là 75,9 m²) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X. Vị trí đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí khu đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập ngày 28-11-2013.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng về yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 408119 ngày 27-9-2006 của UBND huyện X cấp cho ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T đối với thửa số 29, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 835527 ngày 05-02-2007 của UBND huyện X cấp cho Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr đối với thửa số 30, tờ bản đồ số 45, xã B, huyện X.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C, bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 009873 ngày 04/5/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông Minh Tiến L, bà Nguyễn Trang Thanh Tr phải chịu 300.000 đồng án phí được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009874 ngày 04/5/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

III. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Đường sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (18) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên