

Bản án số: 101/2021/DS-PT

Ngày: 16 - 3 - 2021

V/v: “Tranh chấp 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 3 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 thụ lý số: 597/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2019/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 325/2020/QĐ - PT ngày 21 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị N, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Vũ Anh T, sinh năm 1982 (xin xét xử vắng mặt)

- Bà Kha Anh L, sinh năm 1992 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: L, Phường X4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Theo Văn bản ủy quyền lập ngày 09/11/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hải Đ- Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần du lịch tỉnh B.

Địa chỉ: V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mỹ Phi H - Chuyên viên pháp chế Công ty Cổ phần du lịch tỉnh B (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1/Luật sư Trần Minh H1 – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2/Luật sư Trần Thái Thiên Q – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phan Văn M – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

- Ông Nguyễn Xuân T3: Trưởng phòng quản lý đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

2. Ông Nguyễn Kim H2, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: T, Phường X8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2: Luật sư Nguyễn Hải Đ- Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

3. Ông Lê Thanh T4, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: P, Phường X2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người làm chứng:

1/Ông Huỳnh Văn T5, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2/Ông Nguyễn Thành Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: P, Phường x2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3/Bà Trương Thị Yến L4 (vắng mặt)

Địa chỉ: B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4/Ông Bùi Khắc H5 (vắng mặt)

Địa chỉ: B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5/Ông Hồ Vĩnh Q, sinh năm 1957 (vắngmặt)

Địa chỉ: X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6/Ông Hồ Văn M1, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

7/Ông Trần Hữu T7 (vắng mặt)

Địa chỉ: X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

8/Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh B1.

Địa chỉ: Phường x8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh C2- Tổng giám đốc (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Bùi Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4, ông Nguyễn Kim H2.

-*Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 19/02/1976 ông Võ Thạnh D3 được Phòng quản lý nhà đất thị xã Vũng Tàu cấp “Giấy xác nhận đã đăng ký ruộng đất” số 026/PQLNĐ, với diện tích đăng ký 9000m² tọa lạc tại đường V, phường T, loại đất rẫy, thời gian khai thác năm 1975.

Ngày 16/8/1992, ông Võ Thạnh D3 lập “giấy chuyển nhượng đất và hoa màu” cho bà Bùi Thị N diện tích đất này với giá 12 cây vàng 9999, có vẽ sơ đồ có tứ cận: Đông giáp đường V; tây giáp bờ hồ; nam giáp đất bà N1, bà T8; bắc giáp bà T9, bà M2, bà T10, bà G, được UBND Phường X2 xác nhận ngày 20/8/1992.

Ngày 12/6/1994, bà N có “đơn xin nộp thuế đất nông nghiệp” tại UBND Phường X2, được Chủ tịch UBND Phường X2 xác nhận ngày 15/6/1994 với nội dung “chuyển đổi thuế kiểm tra và cho nộp thuế đất nông nghiệp từ năm 1992 cho tới nay và đưa vào bộ thuế của phường theo quy định”.

Ngày 20/9/1994, UBND Phường X2 xác nhận “trích lục bản đồ số 4, thửa 508, diện tích 9000m² theo sự chỉ ranh của ông Võ Thạnh D3”.

Ngày 24/9/2002, bà Bùi Thị N ký hợp đồng sang nhượng lại toàn bộ cho ông Nguyễn Kim H2, giá 90 cây vàng 9,5 tuổi. Có xác nhận của UBND Phường X10 về việc sang nhượng.

Năm 2015, công ty Cổ phần du lịch tỉnh B tiến hành làm gara để xe của CBNV trên khu đất.

Ngày 14/4/2015, bà N có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với công ty Cổ phần du lịch tỉnh B tại Tòa án.

Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Đất có nguồn gốc hợp pháp của ông Võ Thạnh D3 khai phá từ năm 1975, có giấy chứng nhận đã đăng ký đất năm 1976, sau đó đến năm 1992 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N, được UBND Phường X2 xác nhận. Việc ông Trần Văn T11 đứng ra làm đơn giao trả đất của bà N cho Nhà nước là không có căn

cứ, vì ông T11 không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất của mình.

bà N không biết việc Ủy ban đặc khu V3 đã nhận đất này do ông Trần Văn T11 giao trả và đã giao cho Công ty du lịch đặc khu V3 (nay là công ty Cổ phần du lịch tỉnh B) theo Quyết định số 28 ngày 18/9/1989.

bà N có đơn xin nộp thuế sử dụng đất, nhưng do đất quy hoạch, chờ chủ trương chung, nên cũng không sử dụng đất liên tục, không kê khai đăng ký.

Nay bà N yêu cầu Công ty Cổ phần du lịch tỉnh B trả lại cho bà N toàn bộ diện tích đất (theo đo đạc thực tế theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 08/9/2016 là 7.669,4m²) tại đường V, phường T, thành phố V. Đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 28 ngày 18/9/1989, công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên cho bà N. Trong trường hợp Công ty Cổ phần du lịch tỉnh B muốn sử dụng diện tích đất trên thì phải thỏa thuận, đền bù thiệt hại đảm bảo quyền lợi cho bà N.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:

Ngày 10/8/1988, ông Trần Văn T11 có “*đơn xin giao trả đất*” cho Nhà nước, diện tích 8.800m² trồng hoa màu, yêu cầu người được giao sử dụng đất được bồi hoàn lại thành quả lao động. Đơn có xác nhận của UBND Phường X2 và Phòng quản lý ruộng đất đặc khu ngày 13/8/1988.

Ngày 18/01/1989, UBND đặc khu V3 có Quyết định số 28/QĐ-UBND(Quyết định số 28) về việc: *Chấp nhận việc giao trả cho Nhà nước quản lý diện tích 8.800m² của ông T11 và giao toàn bộ diện tích đất này cho Công ty du lịch Đặc khu V2 (nay là công ty Cổ phần du lịch tỉnh B) quy hoạch sử dụng xây dựng công trình kinh doanh du lịch, việc đền bù công khai phá trồng trọt hoa màu do công ty và đương sự thỏa thuận*, Kèm theo sơ đồ hiện trạng diện tích 8.800m² lập ngày 13/8/1988 của Phòng quản lý ruộng đất Đặc khu.

Theo Công văn không số năm 1989 của Công ty Du lịch Vũng Tàu, thể hiện nội dung: Quyết định v/v chi quỹ khuyến khích phát triển SXKD năm 1989 là 96.800.000đ, bồi hoàn cho sở hữu chủ ông Trần Văn T11- Trú tại 58/4 X, Phường X2, phương thức bồi hoàn bằng tiền mặt, hoặc bằng hàng tính thành tiền (tuy nhiên không có chứng từ bồi hoàn).

Ngày 05/8/1994, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1325/QĐ-UBND v/v thu hồi 17.022m² đất dọc theo hồ B3, Phường X2, thành phố V để sử dụng vào mục đích cảnh quan- môi trường, cây xanh thành phố V, theo danh sách các chủ sử dụng đất thì gồm 16 hộ, theo thứ tự từ thửa 01-thửa 16, trong đó Công ty du lịch là thửa 15/3.352m², loại đất hoang. Tuy nhiên sau đó việc thu hồi thực hiện dự án không được thực hiện.

Năm 1995, Công ty du lịch tỉnh B lập “tờ kê khai đăng ký nộp tiền sử dụng đất” diện tích 9.757m², hiện trạng chưa sử dụng.

Năm 1996, Công ty du lịch tỉnh B lập “tờ khai sử dụng đất” diện tích 8.800m². Hiện trạng chưa sử dụng

Năm 1999 thực hiện thanh tra theo Quyết định của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh, ngày 04/11/1999 Đoàn lập Biên bản kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất tại Công ty Du lịch tỉnh, theo đó xác định đất được giao theo Quyết định số 28 năm 1989, hiện đất trống, chưa sử dụng, không bị lấn chiếm.

Theo sổ mục kê đất Phường X2 lập năm 1991, thửa 508/9.294m² tờ bản đồ số 4, không ai đăng ký, loại đất Hg.

Theo sổ mục kê đất Phường X2 lập năm 2002, công ty Du lịch kê khai thửa 14/8.617m² và thửa 30/462,1m² tờ bản đồ số 20.

Theo sổ mục kê đất phường T lập năm 2015, công ty cổ phần Du lịch kê khai thửa 14/8.629,3m² và thửa 30/462,3m² tờ bản đồ số 20, thành phố V.

Năm 2005, UBND tỉnh ban hành Quyết định 5078/QĐ-UBND ngày 28/12/2005 v/v phê duyệt phương án chuyển Công ty Du lịch tỉnh thành Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh B.

Công ty Cổ phần du lịch tỉnh B tiếp tục quản lý lô đất trên nhưng thực tế chưa sử dụng do thuộc quy hoạch hồ B3.

Cuối năm 2015, Công đoàn công ty ký kết hợp đồng thuê đất tại diện tích đất trên bên cạnh nhà để xe của công ty với ông Huỳnh Văn T5. Các bên cũng đã thỏa thuận nếu sau này có Quyết định của Ủy ban tỉnh hoặc công ty cần thực hiện dự án thì ông T5 có trách nhiệm bàn giao đất cho công ty và không bên nào có trách nhiệm bồi hoàn bồi thường. ông T5 tiến hành đổ đất cao 2m với diện tích khoảng 500m² và hợp tác với ông Đ làm gara xe như hiện nay.

Đến tháng 12/2015, Công đoàn công ty xây dựng nhà tạm mái tôn để làm bãi đậu xe. Lúc này bà N tranh chấp với công ty.

Đối với yêu cầu của ông Lê Thanh T4:

Năm 1996, Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh được UBND Tỉnh cấp đất với diện tích 1.667m² tại số nhà 20/10 đường V.

Ngày 04/01/1998, UBND Tỉnh có Văn bản số 3492 về việc chỉ đạo xử lý nhà, đất tại số 20/10A V, theo đó thu hồi 360m² đất và nhà của ông Nguyễn Minh H7 (Giám đốc công ty xây lắp Côn Đảo) do nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh T4 và làm thủ tục cho Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh thuê diện tích đất và mua nhà này.

Ngày 18/10/2001, UBND Tỉnh có Quyết định số 9005/QĐ-UB về việc cho chuyển giao tài sản giữa Công ty du lịch và Công ty Xây dựng và phát triển đô thị. Theo đó, công ty Du lịch đã nhận nhà và đất tại số 20/10, 20/10 A đường V với diện tích đất 1.676m² đã có giấy chứng nhận và 476m² của Nhà nước (trong 476m² có 360m² theo giấy tờ ông T4 chuyển nhượng).

Như vậy, hiện nay công ty đang quản lý tổng diện tích đất: 8.800m² do Ủy ban Đặc khu V2 giao theo Quyết định số 28 năm 1989 và 2.143m² do được chuyển giao tài sản theo Quyết định số 9005 năm 2001.

Công ty xác nhận hiện trạng trên đất như sau: Trên đất có khu nhà xưởng của ông T5 diện tích 585m²; hai nhà tiền chế của ông T5; một nhà tạm A4 diện tích 400m² để xe của công ty, có tường bằng gạch cao 2,5m, chiều dài 80m của công ty ngăn cách với khu nhà xưởng của ông T5.

Công ty quản lý nhà đất trên hợp pháp theo các Quyết định giao đất, chuyển giao tài sản của Nhà nước. Do vậy, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N và ông Lê Thanh T4.

Theo Văn bản ý kiến số 5509/UBND-VP ngày 07/6/2018 cũng như quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Ngày 10/8/1988 ông Trần Văn T11 có đơn xin trả lại đất, có xác nhận của UBND Phường X2. Theo hồ sơ lưu trữ, thì ông T11 không có giấy tờ gì về đất đai mà chỉ có đơn xin trả lại đất, không có sơ đồ vị trí kèm theo. Công ty du lịch đã trả tiền bồi hoàn thành quả lao động trên đất cho ông T11 số tiền 96.800.000 đồng.

Ngày 18/9/1989, UB đặc khu V3 có Quyết định số 28/QĐ-UBND về việc cấp đất xây dựng cho Công ty du lịch đặc khu V3 (nay là công ty Cổ phần du lịch tỉnh B) tại số nhà 67/3 đường V- khu vực Bãi Sau không thu tiền, khi giao đất có sơ đồ vị trí kèm theo.

Theo hồ sơ lưu trữ tại UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, hiện chỉ lưu giữ Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 18/9/1989 của UBND đặc khu V3 bản photo. Ngoài ra không có tài liệu, hồ sơ liên quan thể hiện người sử dụng đất là ông Trần Văn T11 (ông T11 đã chết).

- Quá trình quản lý sử dụng và kê khai đăng ký đối với diện tích đất trên:

Thời điểm trước năm 2002, đất vẫn để trống không ghi tên ai sử dụng trong hồ sơ địa chính, sổ mục kê.

Quá trình Nhà nước cho kê khai đăng ký từ trước đến nay nhưng không thấy ông D3, ông T11 cũng như bà N kê khai đăng ký đối với diện tích đất trên.

Năm 1987, khi nạo vét lòng hồ có việc bồi thường cho những người sử dụng đất ở khu vực lòng hồ nhưng cũng không xuất hiện ông D3, ông T11.

Năm 2002 đến nay thì trong Sổ mục kê Phường X2 ghi tên Công ty Cổ phần du lịch tỉnh B.

- Về quy hoạch hồ B3: Năm 1994, Nhà nước ban hành Quyết định số 1325/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất để quy hoạch hồ B3, tuy nhiên năm 2016 đã hủy bỏ Quyết định thu hồi đất. Hiện nay thành phố V đang làm lại quy hoạch.

Theo quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 16/3/2004 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thì diện tích đất này đến nay vẫn quy hoạch làm công viên cây xanh. Nên UBND Tỉnh chưa có Quyết định chính thức cho công ty thuê đất, tuy nhiên từ khi cổ phần hóa đến nay Công ty đóng thuế hàng năm.

Các giấy tờ mà bà N cung cấp cho Tòa không đủ cơ sở pháp lý chứng minh được diện tích đất của ông Võ Thanh D3 đã chuyển nhượng cho bà N là diện tích đất UB Đặc khu V3 đã giao cho Công ty du lịch Đặc khu V3 theo Quyết định 28 năm 1989. Vì giấy xác nhận đã đăng ký ruộng đất năm 1976 cấp cho ông Võ Thanh D3 không xác định rõ vị trí, tứ cận, giáp ranh và chưa đăng ký kê khai tại phường theo quy định. Do đó không có cơ sở để xác định khu đất mà ông Võ Thanh D3 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N năm 1992 là khu đất đã được cấp giấy đã đăng ký ruộng đất năm 1976.

Do vậy đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết.

Theo đơn ngày 20/10/2018 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Thanh T4 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ngày 10/5/1991 ông Lê Thanh T4 và ông Trần Văn T11 ký “*đơn xin chuyển, nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất*” với diện tích (9m x 35m) tọa lạc tại đường V, Phường X2 (nay là phường T) thành phố V, tứ cận: Nam giáp nhà 20/10 V, Bắc giáp đất công ty du lịch V, tây giáp đất bà Nguyễn Thị T, đông giáp đường V, đơn chuyển nhượng có xác nhận của UBND Phường X2 ngày 22/11/1991 và Ban quản lý đất đai tỉnh ngày 23/01/1992, có sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 23/01/1992 của Ban quản lý đất đai tỉnh.

Ngày 10/12/1991, Phường X2 lập Biên bản xác minh nguồn gốc đất sử dụng của ông Trần Văn T11.

Ngày 15/11/1991, ông T4 có đơn xin Sở xây dựng về việc làm nhà ở.

Ngày 21/01/1992, ông T4 được UBND Phường X2 cấp “*Giấy chứng nhận tạm thời đã đăng ký đất đai*” số 1953 P2/Đ.K.Đ.Đ đối với thửa đất 509 tờ bản đồ 04 diện tích 360m², loại đất TC, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T11. Khi nhận chuyển nhượng thì đất vẫn là đất trống, không có công trình tài sản gì trên đất. Năm 1992 ông tiến hành san lấp diện tích đất trên cho bằng phẳng, để đất trống chưa sử dụng.

Ông có nộp thuế đất từ năm 1985 đến năm 2000, tuy nhiên chỉ còn giấy tờ chứng minh việc nộp thuế từ năm 1985 đến năm 1992, còn những năm về sau thì đã làm thất lạc giấy tờ nộp thuế.

Năm 1989, ông T4 công tác tại Công ty xây lắp Côn Đảo (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh B1), khi đó ông Nguyễn Minh H7 là Giám đốc công ty còn ông là Phó Trưởng phòng sản xuất kinh doanh của Công ty. ông T4 công tác đến năm 1994 thì nghỉ làm tại Công ty này. Hiện nay ông H7 đã ở nước ngoài.

Đến năm 2017, thì ông T4 mới phát hiện Công ty cổ phần du lịch tỉnh B đã xây hàng rào bao chiếm thửa đất trên của ông.

Ông T4 xác định ông không chuyển nhượng diện tích đất 360m² trên cho ông Nguyễn Minh H7 hay bất cứ tổ chức, cá nhân nào.

Nay, ông Thính yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết “Buộc Công ty cổ phần du lịch tỉnh B trả lại thửa đất 509 tờ bản đồ 03 diện tích 360m² (9m x 40m) tọa lạc tại đường V, Phường X2 (nay là phường T) thành phố V cho ông và công nhận quyền sử dụng đất cho ông diện tích 360m² này.

Ông Nguyễn Kim H2 trình bày: Toàn bộ diện tích đất trên vào năm 2002 ông đã mua lại của bà N, giá mua bán là 90 cây vàng, hai bên đã thanh toán xong. Khi mua bán có hợp đồng viết tay có xác nhận của UBND Phường X10 về việc bà Bùi Thị N điểm chỉ. Khi mua bán, bà N có giấy xác nhận đăng ký đất năm 1976 đứng tên ông Võ Thanh D3, sơ đồ trích lục bản đồ của Ủy ban Phường X2 ngày 20/9/1994, giấy tay mua bán giữa bà N với ông D3 có xác nhận của UBND Phường X2. Sau khi mua, ông sử dụng trồng rau diện tích khoảng 4000m², đến năm 2014 thì không trồng rau nữa mà làm gara rửa xe. Do ông làm việc trong cơ quan Nhà nước nên không tiện đứng ra, nên ông thuê ông T5 đứng ra san lấp, làm nhà xưởng, nhờ ông H, bà L4 trông coi giùm. Sau đó thì thấy Công ty du lịch Tỉnh làm ga ra để xe của Công ty diện tích khoảng 1000m².

Sau khi làm gara thì Công ty du lịch có đưa ra Quyết định giao đất số 28/QĐ-UBND ngày 18/9/1989 của Ủy ban đặc khu V3, nên ông đã yêu cầu bà N khởi kiện ra TAND thành phố V tranh chấp với Công ty để bảo vệ quyền lợi cho ông theo thỏa thuận bà N đã ký.

Người làm chứng trình bày:

Ông Hồ Vĩnh Q: Ông là Chủ tịch UBND Phường X2, thành phố V từ năm 1990 đến năm 1995, lúc đó ông T11 là cán bộ Hội nông dân phường.

Nguồn gốc đất diện tích đất bà N đang tranh chấp thuộc thửa 508 nêu trên là của ông Võ Thanh D3. Quá trình sử dụng, ông D3 có đăng ký nhà đất theo Giấy xác nhận đã đăng ký đất đề ngày 19/02/1976 và trồng hoa màu trên đất. Năm 1987, để phục vụ cho việc nạo vét lòng hồ B3 nên UBND đặc khu V3 có Quyết định tạm thời thu hồi để chứa bùn nạo vét lòng hồ, thời hạn tạm thu hồi là 03 năm. Khi Nhà nước tạm thu hồi có hỗ trợ, đền bù tiền hoa màu trên đất. Sau khi Nhà nước tạm thu hồi, ông D3 không canh tác nữa. Sau khi ông D3 không canh tác trên đất của ông D3 nữa, thì ông T11 chiếm dụng đất của ông D3 để trồng cây. Sau đó Nhà nước thu hồi đất ông T11 đang sử dụng và cấp cho ông Lê Thanh T4, nên năm 1991 UBND Phường X2 có xác nhận về việc ông T11 giao lại đất cho ông T4, tuy nhiên ông T4 không sử dụng mà giao cho Công ty xây lắp Côn Đảo sử dụng, lý do vì sao thì ông không biết.

Giáp ranh thửa đất 508 của ông D3 là thửa đất 509 của ông Trần Văn T11, ông T11 đã trồng cây lấn chiếm sang phần đất của ông D3 nêu trên. Diện tích đất của ông T11 khoảng mấy trăm mét vuông, có tứ cận giáp phần đất của ông D3, giáp đường V. Khi xác nhận cho ông T11 thì do ông T11 là cán bộ Hội nông dân của Phường X2 nên phường xác nhận vào giấy thỏa thuận giữa ông T11 và ông T4. Còn hồ sơ địa chính năm 1991 không đứng tên ông D3 hay ông T11.

Năm 1992, ông D3 và bà N có lập “Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu”. Căn cứ vào Giấy xác nhận đã đăng ký đất đề ngày 19/02/1976 do ông Võ Thanh Du cung cấp, ngày 16/8/1992 UBND Phường X2 đã xác nhận vào Giấy này.

Sau đó, ngày 12/6/1994, bà N có đơn xin nộp thuế đất nông nghiệp đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông D3, nên UBND Phường X2 đã xác nhận để chuyển đội thuế kiểm tra và cho nộp thuế.

Sau này ông mới biết có Quyết định số 28/QĐ-UB ngày 18 tháng 01 năm 1989 của UBND đặc khu V3 về việc giao đất (do ông T11 giao trả) cho Công ty du lịch tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Hồ Văn M1: Từ năm 1990- 1995, ông về công tác là cán bộ địa chính tại UBND Phường X2, thành phố V. Thời kỳ này UBND phường không có giấy tờ pháp lý nào về diện tích đất đang tranh chấp. Tại đây, ông có nghe ông T11 là cán bộ hội nông dân phường kể gia đình ông T11 đông con, nên được ông D3 cho mượn đất là diện tích đất bà N đang tranh chấp bây giờ. Do ông T11 là người trực tiếp canh tác, nên năm 1989 Nhà nước có bồi thường cho ông T11 khi thu hồi một phần diện tích. Sau đó ông cũng nghe ông T11 kể là đã giao trả lại đất này cho Nhà nước, và sau đó Nhà nước đã giao lại cho Công ty Du lịch tỉnh. Sau khi ông T11 trả lại phần đất này, ông T11 tiếp tục sử dụng diện tích đất còn lại giáp phần đất đã trả lại Nhà nước. Năm 1991, ông T11 tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng phần đất còn lại này cho ông Lê Thanh T4.

Đến năm 1992 ông D3, bà N có đến UBND phường làm thủ tục sang nhượng. Do ông D3 có Giấy xác nhận đã đăng ký đất đề ngày 19/02/1976, nên ngày 16/8/1992 UBND Phường X2 đã xác nhận vào Giấy này.

Các ông, bà: Bùi Khắc H5, Trương Thị Yến L4, Nguyễn Thành Đ, Huỳnh Văn T5 cùng xác nhận: Các ông, bà chỉ là người làm thuê và thuê mặt bằng thời vụ, toàn bộ tài sản trên đất là của ông Nguyễn Kim H2 đầu tư. Các ông, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến đất và tài sản trên đất đang tranh chấp trên.

Theo các tài liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh B1 cung cấp, thể hiện:

Ngày 04/4/ 1996, Công ty được UBND Tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 1.667m² loại đất chuyên dùng tại số nhà 20/10 đường V, Phường X2, thành phố V.

Ngày 04/01/1998, UBND Tỉnh có Văn bản số 3492 về việc chỉ đạo xử lý nhà, đất tại số 20/10A V, theo đó:

1/ Thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 752/CNSH do UBND thành phố V đã cấp ngày 20/4/1993 cho ông Nguyễn Minh H7.

2/ Thu hồi 360m² đất do ông Nguyễn Minh H7 (Giám đốc công ty xây lắp Côn Đảo) đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh T4 và lập thủ tục cho Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị Tỉnh chuyển sang thuê diện tích đất

476m² bao gồm 360m² đất thu hồi và 116m² đất do Nhà nước quản lý để làm trụ sở công ty.

3/ Cho phép Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị mua căn nhà 20/10A để mở rộng văn phòng làm việc và có trách nhiệm thanh toán tiền mua nhà cho ông Nguyễn Minh H7.

Ngày 18/10/2001, UBND Tỉnh có Quyết định số 9005/QĐ-UB về việc cho chuyển giao tài sản giữa Công ty Du lịch và Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị. Thực hiện quyết trên, ngày 22/4/2002 Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị và Công ty du lịch đã tiến hành bàn giao nhà đất số 20/10 và 20/10A và Công ty đã sử dụng nhà đất từ đó cho tới nay.

Ông Trần Hữu T7: Không biết sự việc nên không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 29/2019/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã Quyết định:

Áp dụng Điều 5, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đối với diện tích 7.669,4m² thuộc một phần thửa đất 14, tờ bản đồ số tờ bản đồ 20, tọa lạc tại đường V, phường T, thành phố V.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4 tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Du lịch tỉnh B đối với diện tích 360m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 23 và một phần thửa 14, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại đường V, phường T, thành phố V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 24/9/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 26/9/2019 nguyên đơn bà Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim H2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 03/10/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 571/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4, ông Nguyễn Kim H2 vẫn giữ

nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn Công ty cổ phần du lịch tỉnh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không đồng ý yêu cầu kháng cáo, Quyết định kháng nghị.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim H2 trình bày: Nguyên đơn yêu cầu hủy Quyết định 28/QĐ-UBND ngày 18/01/1989 của UBND Đặc khu V3 và công nhận quyền sử dụng đất 7.669,4m² cho bà N, buộc bị đơn trả lại diện tích đất trên cho bà N. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: “Giấy xác nhận đã đăng ký đất” ngày 19/02/1976 cho ông Võ Thanh D3, “Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 16/8/1992” giữa ông D3 và bà Bùi Thị N, “Đơn xin nộp thuế đất nông nghiệp” ngày 12/6/1994 của bà N.

Như vậy, bà N đã cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, có quá trình sử dụng liên tục, quyền sử dụng đất không thuộc về ông Trần Văn T11, trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện nguồn gốc đất của ông T11. Mặt khác, Quyết định 28 không phải là Quyết định giao đất, không được ban hành đúng trình tự thủ tục. Đối với những hồ sơ mà UBND tỉnh nộp trong cấp phúc thẩm chỉ chứng minh phần đất ông T4, không liên quan đất bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND tỉnh đã thừa nhận đất do công ty du lịch tỉnh B đang quản quản lý nên bà N kiện công ty để đòi lại đất là đúng, theo công văn 169 xác định rõ không thuộc trường hợp giải quyết chính sách đất đai. bà N có đủ tư cách khởi kiện, đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận. Năm 2002 ông H2 đã nhận chuyển nhượng phần đất trên bằng giấy tay. Nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà N, ông H2, thì bà N, ông H2 đồng ý thanh toán phần tài sản trên đất theo kết quả định giá cho bị đơn. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4 trình bày: Sơ đồ đo vẽ năm 2018 có sự tham gia của công ty du lịch tỉnh, gia đình ông, Tòa án nhân dân tỉnh đã xác định không có nhà trên đất. Nếu ông đã chuyển nhượng đất thì những giấy tờ chủ quyền đất đã chuyển cho người mua để làm thủ tục nhưng ông vẫn đang giữ bản chính. Quyết định 9005/QĐ-UB là Quyết định giữa 2 đơn vị bàn giao đất, không phải là Quyết định thu hồi đất, để khẳng định ông chưa chuyển nhượng đất cho ai, ông không ký vào văn bản chuyển nhượng. Muốn thu hồi đất của ông thì phải có Quyết định thu hồi và bồi thường.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Phía nguyên đơn cho rằng bà N có giấy xác nhận chuyển nhượng từ ông D3 năm 1992, nhưng năm 1989 UBND tỉnh đã có Quyết định 28 giao đất cho công ty du lịch Đặc khu V2 nên không thể cho Quyết định này chỉ là chủ trương, hiện tại Quyết định 28 vẫn có hiệu lực. Hồ sơ thể hiện công ty là người kê khai nộp thuế đất. Khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai quy định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao theo chính sách, công ty du lịch tỉnh B là công ty Nhà nước, thực hiện chính sách kinh doanh theo chủ trương Nhà nước tại địa phương. Do đó

yêu cầu đòi đất cho bà N là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu của ông T4: Hồ sơ thể hiện rõ không có giao dịch giữa ông T11 với ông T4, công ty du lịch sử dụng đất hợp pháp theo Quyết định 9005/QĐ-UB. ông T4 cho rằng việc ban hành Quyết định 9005 là không cần thiết là không hợp lý vì đây là việc thực hiện chức năng quản lý của cơ quan Nhà nước. Ngoài ra, theo hồ sơ UBND tỉnh cung cấp đã làm rõ nguồn gốc đất của Nhà nước do ông T11 ông T4 làm không hồ sơ, trên cơ sở văn bản 297 của cơ quan cảnh sát điều tra thì năm 1998 UBND tỉnh hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H7, giao đất cho công ty xây lắp, sau đó công ty xây lắp giao lại cho công ty du lịch. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận Quyết định kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày: Chủ thể quản lý đất là UBND tỉnh không phải của công ty cổ phần du lịch tỉnh. Do đó tranh chấp giữa ông T4 bà N với công ty là không phù hợp. Đây là quan hệ khiếu nại đối với Quyết định 28, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là không phù hợp nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Nếu xét xử đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và ông T4 vì đất này của UBND tỉnh tiếp tục kế thừa từ UBND đặc khu C, tiếp tục cho thuê đối với công ty du lịch tỉnh. Do có tranh chấp nên UBND tỉnh chưa thực hiện kết luận thanh tra liên quan đến phần đất này theo văn bản ngày 02/02/2021.

ông T4 tranh chấp thừa 509: Ngày 09/11/1995 cơ quan cảnh sát điều tra đã khởi tố vụ án hình sự đã làm rõ hành vi câu kết của ông T4, ông Mót, ông Quỳnh làm giả hồ sơ. Ông Mót ông T4 là cô cậu ruột, đã thu giữ 150 triệu đồng và miễn trách nhiệm hình sự cho ông T4. Văn bản 297 đã thể hiện rõ hành vi của ông Mót, ông Quỳnh, ông T4 cố tình khai không đúng sự thật trong vụ án dân sự.

bà N tranh chấp thừa 508: ông T11 đã có đơn xin trả đất cho Nhà nước, phòng quản lý đặc khu xác nhận diện tích đương sự giao trả có giấy tờ hợp pháp chấp nhận giao trả đất của ông T11, Quyết định giao đất cho công ty. Quyết định 28 phù hợp quy định của luật đất đai năm 1987, UBND Côn Đảo ban hành Quyết định theo đúng quy định. Năm 1994 UBND tỉnh đã ban hành Quyết định 1325, 1326 mặc dù sau này Nhà nước không sử dụng Quyết định trên nhưng danh sách kèm theo là tên công ty du lịch tỉnh. Công ty du lịch tỉnh có tên trong hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Khi thanh tra việc sử dụng đất của thanh tra tỉnh xác định phân đất trên của công ty du lịch. Công ty đã đăng ký và quản lý liên tục từ khi giao đất. Văn bản 297 xác định rõ ông T11 đã có giao đất cho UBND tỉnh có nhận tiền đền bù phù hợp với Quyết định 28. Giấy xác nhận ông D3 không có tứ cận, ông D3 không có tên trong hồ sơ đăng ký, sơ đồ được lập không đúng thẩm quyền, sơ đồ lập sau Quyết định 28 nên không có giá trị. Hai người làm chứng là ông Q1, ông M1 đã trình bày thời gian năm 1990 - 1995

là cán bộ UBND phường nhưng có nhiều sai phạm đã bị xử lý hình sự, giấy xác nhận hoa màu được ông M1, ông Q1 ký trong thời gian bị xem xét nên không khách quan, không có giá trị. bà N, ông D3 không có tên đăng ký. bà N cho rằng mua đất năm 1992 không sử dụng, không đăng ký, không có ý kiến gì về khu đất. Như vậy phần đất ông D3 chuyển nhượng cho bà N là hồ sơ không.

Hợp đồng chuyển nhượng ông H2, bà N là không đúng quy định pháp luật, 2 bên không cư trú tại Phường X10 nhưng UBND Phường X10 xác nhận là có khuất tất. ông H2 nhận chuyển nhượng 2002 nhưng không đăng ký, ông T5 thuê đất công ty có hợp đồng có bị xử phạt vi phạm hành chính. ông H2 cho rằng vì bận công tác nên không đăng ký là không hợp lý. ông H2 đủ tư cách không cần thông qua bà N, ngoài ra tại phiên tòa ngày 28/9/2020 ông H2 trả lời bà N đang bị bệnh có khả năng mất năng lực tại thời điểm chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung: Nguồn gốc đất của bà N thì giấy xác nhận của phòng đăng ký cấp cho ông D3, công văn của sở tài nguyên môi trường đã xác định thì đây là giấy tờ thuộc Điều 100 Luật Đất đai. Mặc dù không thể hiện từ cận nhưng năm 1992 bà N có nhận chuyển nhượng của ông D3, được UBND phường xác nhận chữ ký ông D3. Năm 1994 bà N làm đơn đề nghị cấp đất. Diện tích đất tranh chấp là diện tích nhận chuyển nhượng. Quá trình sử dụng đất, bà N trồng hoa màu sau đó chuyển nhượng cho ông H2. Năm 2015 ông H2 làm gara cho thuê. Thực tế nguyên đơn, ông H2 có sử dụng đất nhưng bị đơn không phản đối. Công văn của UBND tỉnh thể hiện phần đất thuộc quy hoạch hồ sen nhưng từ khi được giao công ty cổ phần du lịch tỉnh không có sử dụng đất đúng mục đích, hiện đang để trống. Công ty du lịch không sử dụng từ năm 1989 2015 không phù hợp mục đích sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không hợp lý.

Nguồn gốc đất ông T4: ông T4 cung cấp biên lai nộp thuế, thừa nhận đất đang để trống. Phía UBND tỉnh cho rằng phần đất ông T4 đã chuyển nhượng, còn 360 m² là do ông T4 làm không diện tích đất này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông T4 là có căn cứ

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, kháng cáo của ông H2; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; không chấp nhận kháng cáo của ông T4; sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả đất cho bà N.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Bùi Thị N khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần du lịch tỉnh B trả lại diện tích theo sơ đồ đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 08/9/2016 là 7.669,4m² tại đường V, phường T, thành phố V. Nguồn gốc phần đất trên do bà nhận chuyển nhượng từ ông Võ Thanh D3 vào năm 1992.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4 có yêu cầu độc lập buộc bị đơn Công ty cổ phần du lịch tỉnh B trả lại diện tích đất 360m² tại thửa 509 tờ bản đồ số 3, đường V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Phần đất trên ông T4 đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T11 vào năm 1991.

Bị đơn Công ty cổ phần du lịch tỉnh B cho rằng việc công ty được quản lý, sử dụng các phần đất tranh chấp là căn cứ vào Quyết định giao đất số 28/QĐ-UBND ngày 18/01/1989 của UBND Đặc khu V3 (phần đất của bà N), và Quyết định số 9005/QĐ-UB ngày 18/10/2001 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (phần đất của ông T4). Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

[3.1] Đối với phần đất của bà Bùi Thị N:

[3.1.1] Về nguồn gốc đất theo trình bày của nguyên đơn:

- Ngày 19/02/1976 Phòng quản lý nhà đất thị xã Vũng Tàu cấp “Giấy xác nhận đã đăng ký đất” cho ông Võ Thanh D3, sinh năm 1948 với diện tích 9.000m² tọa lạc tại phường T, thời gian khai thác từ năm 1975. Theo công văn số 283 ngày 16/01/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh thì giấy xác nhận này là một trong các giấy tờ được quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

- Ngày 16/8/1992 bà Bùi Thị N nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông D3 theo “Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu”. Nội dung giấy chuyển nhượng

thể hiện nội dung về nguồn gốc đất, hình thể của thửa đất, vị trí, tứ cận và được UBND Phường X2 xác nhận chữ ký của ông D3 vào ngày 20/8/1992.

- Ngày 12/6/1994 bà N làm “Đơn xin nộp thuế đất nông nghiệp”, trong đơn có sơ đồ vị trí đất và được UBND Phường X2 xác nhận ngày 15/6/1994.

- Ngày 20/9/1994 UBND Phường X2 xác nhận “Trích lục bản đồ số 4, thửa 508, diện tích 9.000 m² theo sự chỉ ranh của ông Võ Thạnh D3”. Nội dung công văn 283 ngày 16/01/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh thì: Qua lồng ghép sơ bộ sơ đồ do ông Võ Thạnh D3 chỉ ranh ngày 20/9/1994 với Sơ đồ vị trí thửa đất theo yêu cầu đo vẽ của Tòa án nhân dân thành phố V lập ngày 08/9/2016 có diện tích đo vẽ là 7.669,4m² thuộc thửa 508 (mới 14) tờ bản đồ số 04 (mới 20) tọa lạc tại đường V thì 02 sơ đồ trên cùng 01 vị trí.

- LỜI khai của người làm chứng ông Hồ Văn Q1 nguyên chủ tịch UBND Phường X2, ông Hồ Văn M1 nguyên là cán bộ địa chính UBND Phường X2 thời điểm 1990 – 1995 đều xác nhận: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Võ Thạnh D3 cho ông Trần Văn T11 mượn để canh tác, ngoài ra ông T11 còn một phần đất ao nuôi cá giáp ranh với đất của ông D3.

Nguồn gốc đất theo trình bày của bị đơn: Ngày 10/8/1988 ông Trần Văn T11 có “Đơn xin giao trả đất” với nội dung ông T11 xin giao trả 8.800m² đất hoa màu cho Nhà nước. Ngày 18/9/1989 UBND Đặc khu V3 ban hành Quyết định 28/QĐ-UBND chấp nhận việc giao trả đất của ông T11 và giao toàn bộ diện tích đất trên để công ty du lịch Đặc khu V3 sử dụng công trình kinh doanh du lịch.

Xét thấy, theo các tài liệu chứng cứ trên thì nguồn gốc phần đất mà bà N đang tranh chấp với bị đơn là của ông Võ Thạnh D3, được Ủy ban Đặc khu V3 giao theo Quyết định 28 là của ông Trần Văn T11 giao trả đất cho Ủy ban Đặc khu V3. Mặc dù, giấy xác nhận đã đăng ký đất năm 1976 cấp cho ông D3 không thể hiện tứ cận, vị trí đất nhưng sơ đồ do ông Võ Thạnh D3 chỉ ranh ngày 20/9/1994 với Sơ đồ vị trí thửa đất theo yêu cầu đo vẽ của Tòa án nhân dân thành phố V lập ngày 08/9/2016 thì 02 sơ đồ trên cùng 01 vị trí. Trong khi đó, đơn xin giao trả đất ngày 10/8/1988 của ông T11 cũng không nêu rõ vị trí và tứ cận thửa đất. Ngoài đơn xin giao trả đất năm 1988 thì ông T11 không có giấy tờ nào khác chứng minh quyền sử dụng đất của ông T11. Mặt khác, ngày 18/9/1989 UBND Đặc khu V3 mới có Quyết định 28 giao đất cho công ty du lịch Đặc khu V3, nhưng ngày 13/8/1988 đã có sơ đồ vị trí khu đất, thể hiện chủ sử dụng đất công ty du lịch Vũng Tàu là có mâu thuẫn. Bị đơn cho rằng ngày 31/3/1989 công ty du lịch Đặc khu V3 ban hành Quyết định và bồi hoàn cho ông T11 số tiền 96.000.000 đồng, nhưng không chứng minh được ông T11 đã nhận số tiền này. Từ những phân tích trên cho thấy phần đất mà UBND Đặc khu V3 có Quyết định 28 giao cho công ty du lịch Đặc khu V3 chính là phần đất của ông D3 đã chuyển nhượng cho bà N, nên việc ông T11 giao trả phần đất trên không phải đất của ông T11 mà ông T11 trả cho Nhà nước là không có căn cứ.

[3.1.2] Về quá trình sử dụng đất:

Sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 1992, bà N có trồng hoa màu trên đất và xây dựng 1 căn nhà tạm khoảng 400m² có xác nhận của nhiều người và tổ dân phố, thể hiện trong biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân thành phố V ngày 02/8/2016. Đến năm 2002 giao cho ông Nguyễn Kim H2 quản lý sử dụng. Năm 2015 ông H2 xây dựng nhà xưởng và cho thuê làm gara rửa xe.

Theo công văn số 10878/UBND-VP ngày 10/01/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì toàn bộ khu đất công ty cổ phần du lịch tỉnh đang quản lý thuộc quy hoạch hồ B3. Kể từ khi được giao đất, công ty không có phương án sử dụng đất và sử dụng không đúng mục đích được giao nên sẽ thu hồi theo quy định. Kết luận thanh tra số 324/KLTT ngày 28/12/2016 của Thanh tra tỉnh có nội dung: Đất số 209 V, phường T, diện tích 8.617,7m², khu đất này nằm trong quy hoạch hồ B3, trước tháng 12/2015, khu đất này để trống, không sử dụng. Từ tháng 12/2015, công đoàn Công ty cổ phần du lịch tỉnh B đã xây nhà tạm mái tôn để kinh doanh bãi đậu xe.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà N có giấy tờ hợp pháp về đất nhưng không kê khai đăng ký. Nhưng năm 1994 bà N đã có đơn xin nộp thuế đất nông nghiệp và được UBND Phường X2 xác nhận chuyển cho đội thuế kiểm tra và cho nộp thuế. Mặt khác, bà N nhận chuyển nhượng đất từ năm 1992, trong khi năm 1989 UBND đã có Quyết định 28 giao đất cho công ty công ty du lịch Đặc khu V3, nên trường hợp bà N không thể tiến hành đăng ký kê khai do đất đã được giao cho người khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà N chứng minh được nguồn gốc đất, có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, có quá trình sử dụng đất. Trong khi đó, UBND Đặc khu V3 chỉ căn cứ vào đơn xin trả đất của ông T11, nhưng không xác định được nguồn gốc đất mà ban hành Quyết định 28 giao đất cho công ty du lịch Đặc khu V3 (nay là Công ty cổ phần du lịch tỉnh B) là chưa đủ căn cứ. Mặt khác, sau khi được giao đất công ty du lịch không sử dụng phần đất trên đúng với quy hoạch. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà N và yêu cầu độc lập của ông H2 là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với phần đất của ông Lê Thanh T4:

Ngày 10/5/1991 ông Trần Văn T11 và ông Lê Thanh T4 ký kết “Đơn xin chuyển thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với đất” có nội dung: Ông Trần Văn T11 chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T4 diện tích đất có chiều ngang 09m, chiều sâu 35m, kèm theo là tứ cận thửa đất, được UBND Phường X2 xác nhận ngày 22/11/1991, được Ban quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 23/01/1992 diện tích 360m², kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất. Năm 1991 ông T4 có tên trong sổ mục kê diện tích 560m² thửa 509 tờ bản đồ số 3, Phường X2, thành phố V. Ngày 21/01/1992 ông T4 được UBND Phường X2 cấp giấy chứng nhận tạm thời đăng ký đất đai số 1953/P2/Đ.K.Đ.Đ thửa 509, tờ bản đồ số 4, diện tích 360 m², loại đất TC nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông T11.

Theo Bản vẽ nhà xin mua bán lập ngày 10/4/1993 của Xí nghiệp dịch vụ kiến trúc V, có xác nhận của UBND thành phố V thể hiện nhà xin mua bán số

20/10A V, Phường X2, giữa bên bán Lê Thanh T4, bên mua Nguyễn Minh H7. Năm 1996 công ty Xây dựng và phát triển đô thị tỉnh được UBND tỉnh cấp đất với diện tích 1.667m² tại nhà số 20/10 đường V. Ngày 04/01/1998 UBND tỉnh có văn bản số 3492 về việc chỉ đạo xử lý nhà, đất tại số 20/10A V, theo đó thu hồi 360m² đất và nhà của ông Nguyễn Minh H7 (giám đốc công ty xây lắp Côn Đảo) do nhận chuyển nhượng của ông T4 và làm thủ tục cho công ty xây dựng và phát triển đô thị tỉnh thuê diện tích đất và mua nhà này. Ngày 18/10/2001 UBND tỉnh có Quyết định số 9005/QĐ-UB về việc chuyển giao tài sản giữa công ty du lịch và công ty xây dựng và phát triển đô thị. Theo đó, công ty du lịch đã nhận nhà và đất tại số 20/10, 20/10A đường V với diện tích đất 1.676m² đã có giấy chứng nhận và 476m² của Nhà nước (trong đó có 360m² theo giấy tờ ông T4 chuyển nhượng).

Xét thấy, nội dung kháng cáo của ông T4 và Quyết định kháng nghị cho rằng ông T4 có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, ông T4 không thừa nhận có việc chuyển nhượng phần đất trên cho ông H7 vào năm 1993. Tuy nhiên, theo nội dung văn bản số 297/CV ngày 22/7/1996 của Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì khu đất 360m² thuộc thửa đất số 509 tờ bản đồ số 4 là đất do Nhà nước quản lý. Phần đất này nằm sát khu đất mà ông T11 đã làm đơn xin giao trả đất cho Nhà nước vào năm 1988. ông T4 đã tạo lập không hồ sơ sang nhượng từ ông T11. Sau đó, làm hợp đồng bán lô đất trên cho Xí nghiệp xây lắp C lấy 40 lượng vàng 24K do ông Nguyễn Minh H7 (giám đốc công ty) đứng tên xây dựng nhà làm văn phòng công ty. Vậy, căn cứ theo nội dung văn bản trên thì nguồn gốc đất theo trình bày của ông T4 là không đúng. Do đó, yêu cầu của ông T4 về việc đòi lại diện tích đất trên là không căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim H2; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

[5] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị N không phải chịu. Công ty cổ phần du lịch tỉnh B phải chịu 300.000 đồng. Ông Lê Thanh T4 được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

- Chi phí tố tụng: Tổng cộng số tiền là 11.141.409 đồng.

Công ty cổ phần du lịch tỉnh B phải chịu phần chi phí đo vẽ theo yêu cầu của bà N gồm 5.011.409 đồng (chi phí đo vẽ, định giá do Tòa án nhân dân thành phố V thực hiện) + 2.000.000 đồng (chi phí thẩm định tại chỗ và đo vẽ lần 1 ngày 18/4/2018) = 7.011.409 đồng.

Ông Lê Thanh T4 phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo vẽ định giá lần 2 (20/6/2018) là 2.000.000 đồng + 2.130.000 đồng (hóa đơn ngày 23/8/2018) = 4.130.000 đồng.

Do bà N, ông H2 đã nộp toàn bộ số tiền 11.141.409 đồng nên Công ty cổ phần du lịch tỉnh B và ông Lê Thanh T4 có nghĩa vụ trả lại cho bà N, ông H2 số tiền trên, tương ứng với chi phí mà các đương sự phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

I/Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 571/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 02/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim H2; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T4; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Căn cứ Điều 5, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N:

Hủy Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 18/01/1989 của Ủy ban nhân dân Đặc khu V3.

Buộc Công ty cổ phần du lịch tỉnh B trả lại phần đất tranh chấp theo đo vẽ có diện tích 7.669,4m² thuộc thửa số 14 (cũ 508), tờ bản đồ số 20 (cũ 04) tọa lạc tại đường V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Bùi Thị N.

2/Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T4 về việc yêu cầu Công ty cổ phần du lịch tỉnh B trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 360m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 23 và một phần thửa 14, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại đường V, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Lê Thanh T4.

3/Chi phí đo vẽ, định giá:

Công ty cổ phần du lịch tỉnh B phải chịu 7.011.409 đồng, ông Lê Thanh T4 phải chịu 4.130.000 đồng.

Do bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Kim H2 đã nộp số tiền 11.141.409 đồng,

nên Công ty cổ phần du lịch tỉnh B phải trả lại số tiền 7.011.409 đồng, ông Lê Thanh T4 phải trả lại số tiền 4.130.000 đồng cho bà N, ông H2.

4/Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị N không phải chịu, hoàn lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.330.000 đồng theo biên lai thu số 06567 ngày 15/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V

Công ty cổ phần du lịch tỉnh B phải chịu 300.000 đồng

Ông Lê Thanh T4 được miễn, hoàn lại cho ông T4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.420.000 đồng theo biên lai thu số 0005958 ngày 30/10/2018 của Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị N không phải chịu, ông Lê Thanh T4 được miễn

Ông Nguyễn Kim H2 không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000483 ngày 02/10/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 quy 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (3);
- Lưu (10) 20b (Án39).

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

Trần Văn Mười

