TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 720/2023/DS-PT
Ngày 13 tháng 10 năm 2023
V/v: Đòi quyền quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt.

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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Toà 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 toà*:** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023 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 phúc thẩm thụ lý số: 254/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về vụ án *"Đòi quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2500/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Viết K, sinh năm 1969

Địa chỉ cư trú: Dân phố 18, khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Viết Lộc: Bà Huỳnh Thị Viết Tr, sinh năm 1992; theo Giấy ủy quyền ngày 31/8/2023; có mặt.

Địa chỉ cư trú: 93 Lâm L 1, Hòa M, Tuy Ph, Bình Thuận

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Thanh T là luật sư của Văn phòng Luật Nghinh Ph thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1994

Địa chỉ cư trú: Dân p 18, khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn T Ph, sinh năm 1971

Địa chỉ cư trú: Dân ph 18, khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986

Địa chỉ cư trú: Dân ph 18, khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị K P, sinh năm 1978

Địa chỉ cư trú: Dân ph 18, khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968

Địa chỉ cư trú: Dân ph 18, khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; có mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Ph Ông Bùi Đắc Đ, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Nguyễn Đức D, sinh năm 1962

Địa chỉ cư trú: Tổ dân ph 18, Khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Viết K là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo trình bày của ông Huỳnh Viết K thì: Năm 1990 khu đất này là một bãi bồi của biển, trên đất không có cây cối (lúc lở, lúc bồi) thuộc khu phố Xuân G 1 thị trấn Phan Rí C, ông K và vợ là bà Nguyễn Th Ph tự chiếm 66,4m^2 đất cất nhà tạm, cột kèo gỗ, vách cót, mát tol xi măng, nền lót gạch vuông đỏ (gạch tàu) để ở, việc sử dụng đất này không xin phép Chính quyền địa phương, cũng như vợ chồng ông, rất nhiều hộ gia đình đến đây xí đất cất nhà tạm ở.

Năm 2009, bà Phạm Thị K P là người cùng xóm với vợ chồng ông, do vợ chồng bà P ở chung với mẹ bà Ph không thuận, nên bà P cũng đến khu vực này kiếm cất nhà tạm tại trên đất sát nhà ông để ở, do đất hẹp không đủ cất nhà, nên bà P có xin ông cho bà cất nhờ trên phần đất của ông (phần đất liền kề với đất bà P), ông có dỡ hàng rào ra cho bà P mượn đất cất nhà tạm (nhà cột kèo bằng cây, vách cót, mát tol xi măng, nền lót gạch thẻ (gạch cốm), với diện tích theo thẩm định là 21,3m^2, việc ông cho bà P cất nhà nhờ trên đất của ông, khi nào bà P không ở nữa thì tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông, hai bên chỉ nói bằng miệng chứ không Kàm giấy tờ gì, vì lúc này đất của ông chưa được Nhà nước quy chủ hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà P cất nhà thì ở tại đây, đến năm 2012 bà P bán lại nhà này cho ông H (không rõ lai lịch và hiện nay ông H ở đâu cũng không biết), khi ông H ở tại đây vợ chồng ông không nói cho ông H biết đất này bà P cất nhờ trên đất ông cho mượn. Năm 2014, vợ chồng ông tháo dỡ nhà tạm ra để xây dựng căn nhà cấp 4, vị trí xây dựng cũng trên căn nhà tạm đã tháo dỡ, vách nhà ông sát vách nhà bà P cất tạm và sau đó gia đình ông đã được Uỷ ban nhân dân huyện Tuy Ph cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 475815 ngày 13/6/2014 tại thửa số 239, tờ bản đồ số 42, với diện tích 66,4 m^2 việc cấp đất là theo chủ trương chung của Nhà nước, đa số các hộ ở trên khu đất này đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông H ở đây đến năm 2014 thì bán lại nhà này lại cho bà Nguyễn Thị M. Sau khi mua nhà, bà M không ở đây mà sửa chữa lại nhà (xây bằng gạch 4 lỗ nguyên 1 vách cao khoảng 2m, giáp sát đường luồng nhà tôi) và 02 ngày sau khi mua, bà M bán nhà này lại cho bà Nguyễn Thị O. Khi bà O mua nhà này, vợ chồng ông cũng có nói đất của vợ chồng ông cho bà P mượn, nhưng bà O nói bà O chỉ biết là mua nhà đất của bà M. Từ khi mua nhà của bà M, gia đình bà O ở tại đây cho đến nay và vẫn giữ nguyên hiện trạng không sửa chữa, lấn chiếm gì thêm. Ông Huỳnh Viết K khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị O phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 21,3m^2 theo vị trí biên bản thẩm định ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Ph.

Bà Nguyễn Thị O thì cho rằng: Nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Phạm Thị K P cất nhà tạm trên đất bãi bồi từ năm 2009. Năm 2012, bà P bán nhà đất lại cho ông H, năm 2014 ông H bán lại cho bà Nguyễn Thị M, sau đó bà M bán lại cho bà với giá 8.000.000 đồng. Gia đình bà về ở tại căn nhà này ổn định cho đến nay. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Viết K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 15/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Viết L về việc buộc bà Nguyễn Thị O phải trả lại diện tích 21,3m^2 thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 475815 do UBND huyện Tuy Ph cấp ngày 13/6/2014 cho vợ chồng ông Huỳnh Viết K. Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà mình quản lý sử theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/3/2023, ông Huỳnh Viết K kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Viết K thay đổi kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không nộp án phí; thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân huyện Tuy Ph; Công văn trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Viết K của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Ph là không đúng pháp luật; làm rõ phần diện tích 2,6m^2 đất dư mà bà O đang quản lý thuộc quyền sử dụng của ai; xác minh lại nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Viết Ktrình bày:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, cụ thể nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất; bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không nộp án phí là vi phạm khoản 1 Điều 46 Bộ luật tố tụng Dân sự; thẩm quyền xét xử là Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong vì không Kiên quan tới việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện có đủ cơ sở xác định bà O không có quyền sử dụng đối với diện tích 21,3m^2 đất tranh chấp; về phần nhà mà bà O đang sử dụng cũng là trái phép, xây dựng tạm bợ và không đủ điều kiện là nhà ở theo quy định của pháp luật; bà O thừa nhận khi nhà nước thu hồi sẽ trả lại, điều này chứng tỏ bà O không có ý thức xác lập quyền sử dụng đất lâu dài.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Thời điểm bà P xây nhà tạm trên đất tranh chấp, cả đất của bà P và đất của ông Ko đều chưa được Nhà nước xác lập quyền sử dụng hợp pháp theo quy định pháp luật đất đai; việc sử dụng đất của các bên là trên cơ sở lấn chiếm tự phát, không được sự đồng ý của Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền. Do đó, ông K cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của

mình và cho bà P mượn cất nhà là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Viết Knộp trong thời hạn và đúng thủ tục luật định nên hợp lệ, do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Viết Kdo bà Huỳnh Thị Viết Tr đại diện:

[3.1] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định: Quyền sử dụng 66,4m^2 đất thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 475815 do Ủy ban nhân dân huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/6/2014 có nguồn gốc là khu đất bãi bồi của biển thuộc khu phố Xuân G 1, thị trấn Phan Rí C. Năm 1992, vợ chồng ông Huỳnh Viết Kđến làm nhà ở.

[3.2] Ông Huỳnh Viết K cho rằng bà Phạm Thị K P là người cùng xóm với vợ chồng ông, voào khoảng năm 2009 bà P đến khu vực này kiếm đất cất nhà tạm trên đất sát nhà ông để ở, do đất hẹp nên bà P xin ông cho bà cất nhờ trên phần đất của ông (liền kề với đất bà P), ông đã dỡ hàng rào để cho bà P mượn cất nhà tạm (nhà cột kèo bằng cây, vách cót, mát tol xi măng, nền lót gạch thẻ (gạch cốm) với diện tích theo thẩm định là 21,3m^2, nay ông Ko yêu cầu bà O trả lại diện tích đất này. Xét thấy, tại thời điểm bà P xây nhà tạm trên đất tranh chấp thì đất của bà P và đất của ông Ko đều chưa được Nhà nước xác lập quyền sử dụng hợp pháp theo quy định pháp luật đất đai; việc sử dụng đất của các bên là trên cơ sở lấn chiếm tự phát, không được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; nên việc ông Ko cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của mình và cho bà P mượn cất nhà là không có căn cứ pháp luật.

[3.3] Tại Công văn số 2018/UBND-NC ngày 05/8/2022, Uỷ ban nhân dân huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận trả lời về *"trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 475815, ngày 13/6/2014 cho vợ chồng ông Huỳnh Viết Kvới diện tích 66,4m^2 là đúng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Huỳnh Viết K, diện tích 66,4m^2 chưa đảm bảo đúng thực tế. Do thời điểm này, việc cấp Giấy chứng nhận theo dự án tổng thể 920, hồ sơ kỹ thuật*

đã quy chủ cho ông Huỳnh Viết Kdiện tích 66,4m^2 nên dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Huỳnh Viết Kbị chồng lấn phần diện tích 21,3m^2 đất mà bà Nguyễn Thị O đã nhận chuyển nhượng và cất nhà sử dụng trước đó. Từ thực tế nêu trên, việc bà Nguyễn Thị O yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 475815 do UBND huyện Tuy Ph cấp ngày 13/6/2014 cho vợ chồng ông Huỳnh Viết Klà có cơ sở".

Như vậy, có căn cứ xác định quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Huỳnh Viết K của Ủy ban nhân dân huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận không được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định, đặc biệt là không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế của gia đình ông K, bởi vì phần diện tích 21,3m^2 đất lúc này do gia đình bà O đang trực tiếp quản lý, sử dụng, và trước đó là gia đình bà Huỳnh Thị K P, gia đình ông H. Trên thực tế, trong suốt quá trình sử dụng đất từ bà P tới ông H và bà O, ông K không xảy ra tranh chấp; ngay cả sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 thì ông K cũng không có ý kiến cho tới năm 2022 mới khởi kiện tại Tòa án. Do đó, xét cả về pháp lý và thực tế sử dụng đất cho thấy việc ông Ko khởi kiện yêu cầu bà Ooan trả đất là không có căn cứ.

Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ thu thập, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Ko để điều chỉnh lại cho đúng thực tế là đúng pháp luật.

[3.4] Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Huỳnh Viết K và quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích cho ông K không có căn cứ nên không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Viết K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Viết K và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS - ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Áp dụng: Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 166, Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 101, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Viết K về việc buộc bà Nguyễn Thị O phải trả lại diện tích 21,3m^2 thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại thị trấn Phan Rí C, huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận. Vị trí thửa đất theo mảnh chỉnh lý thửa đất, thửa số 239, tờ bản đồ 42 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy Ph đo vẽ ngày 03/12/2019 kèm theo.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 475815 do Uỷ ban nhân dân huyện Tuy Ph, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/6/2014 cho vợ chồng ông Huỳnh Viết K.

3. Đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Huỳnh Viết Kphải chịu 2.411.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Huỳnh Viết Kđã nộp đủ chi phí này.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Viết K phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0029522 ngày 12/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Ph. Ông Huỳnh Viết Kđã nộp đủ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Viết K phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015296 ngày 05/4/2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Thuận.

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 Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự (theo địa chỉ trong vụ án) ;
- Lưu VP, NTTP

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

Ngô Mạnh Cường