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: 606 /2019/DS-PT
Ngày 25 tháng 11 năm 2019
"V/v: *Kiện đòi tài sản"*.

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 Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – Cán bộ 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 C1 Minh Trí - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 382/2019/TLPT- DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc: "*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*".

Do có kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3104/2019/QĐXX-PT ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

*1. **Nguyên đơn:*** Ông Phạm Văn C, sinh năm 1973 và bà Phan Thị T, sinh năm 1975. (ông C, bà T có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 11, ấp Th, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*2. **Bị đơn**:* Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1952 và bà Trương Thị Ng, sinh năm 1950. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp B1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê L, sinh năm 1958. (*Theo giấy ủy quyền ngày 06/02/2017 - có mặt*)

Địa chỉ: Tổ 52, Thôn Q, xã N, huyện Ch, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (có văn bản xin vắng mặt)

Địa Chỉ: QL55, thị trấn Ph, X, Bà Rịa - Vũng Tàu

*4. **Người làm chứng***: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1960; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Th1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- ***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị Tâm trình bày:***

Yêu cầu ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng trả lại diện tích đất 96,7m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp B1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông, bà.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 96,7m^2 này là của ông Phạm Thanh C1 được UBND xã B giao cho vào ngày 08-8-1995 để làm nhà ở. Ông C1 đã nộp tiền theo biên lai thu tiền số 18709 ngày 25-8-1995 là 1.750.000 đồng. Đến năm 2001 thì ông, bà mua lại thửa đất này của ông C1 với giá 8.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì không có tài sản gì trên đất, không có biên bản giao, nhận đất, nhưng hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất là vợ ông Phạm Văn Đ (em của ông C1). Cũng năm 2001, ông bà đã làm nhà cấp 4 với diện tích khoảng 70m^2 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, bà 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 bà đã được UBND huyện X cấp GCNQSDĐ số AE 408119 diện tích 96,7m^2 thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp B1, xã B, huyện X.

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

Đã nhiều lần ông, bà yêu cầu ông B bà Ng chấm dứt hành vi lấn chiếm, cản trở trái pháp luật nhưng không được. Nay, yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà Ng phải trả lại nguyên trạng diện tích đất 96,7m^2 (đo vẽ thực tế theo ranh địa

chính là 94,5m^2) thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp B1, xã B, huyện X cho vợ chồng ông, bà.

Ông bà đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 28-11-2013 của chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đồng ý với diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ là 94,5m^2. Ông bà đồng ý với biên bản của Hội đồng định giá tỉnh lập ngày 26-3-2019 đối với giá đất tranh chấp của vụ án "Đòi tài sản" giữa ông L, bà Tr và ông B, bà Ng ở sát bên để làm căn cứ giải quyết vụ án này, vì vị trí của 02 thửa đất là như nhau.

- Bị đơn ông Phan Ngọc B, bà Trương Thị Ng và ông Lê L là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp diện tích 96,7m^2 thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp B1, xã B, huyện X là 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 540m^2 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 Ph, 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 trống 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 đựng trên thửa đất này.

Đến năm 1995, ông B, bà Ng đi kê khai diện tích đất nêu trên để được cấp giấy 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 bà không chấp nhận.

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, bà đã ngăn cản. Sau khi cán bộ xã giải thích và hướng dẫn cho ông, bà hiểu về quyền của người sử dụng đất thì ông B đã gửi đơn khiếu nại lên các cấp chính quyền tại địa phương.

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.

Ông B, bà Ng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C bà T vì đây là đất vợ chồng ông bà khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1984 đến nay.

Ông B bà Ng đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 28-11-2013 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và biên bản định giá lập ngày 26-3-2019 đối với giá đất tranh chấp của vụ án "Đòi tài sản" giữa ông L, bà Tr và ông B, bà Ng ở sát bên để làm căn cứ giải quyết vụ án này. Không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

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

Ủy ban nhân dân huyện X có văn bản số 5925/UBND-TNMT ngày 28-11-2018 nêu ý kiến như sau:

Ngày 27-9-2006, UBND huyện X ban hành quyết định số 3798/QĐ-UBND về việc cấp mới giấy chứng nhận QSD đất tại xã B; trong đó cấp cho cho ông Phạm Văn C và bà Phan Thị T, diện tích 96,7m^2 (đất cây hàng năm) tại thửa số 29, tờ bản đồ 45 xã B. Nguồn gốc đất được kê khai và xác định: Do ông Nguyễn Thanh C1 khai phá năm 1995, sử dụng đến năm 2001 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C.

Trước thời điểm ông C có đơn xin cấp giấy CNQSD đất (ngày 26-6-2006) 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.

- ***Người làm chứng, ông Phạm Văn Đ trình bày:***

Ông và ông Nguyễn Thanh C1 là anh em họ với nhau. Trước đây ông C1 có làm đơn xin UBND xã B cấp 01 lô đất để cất nhà ở. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 96,7m^2 thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp B1, 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 C1 đã mua thửa đất này (có quyết định giao đất của ủy ban nhân dân xã B và giấy nộp tiền của ông C1). Ông C1 chưa kịp xây nhà thì bị bệnh và đã bán thửa đất này cho ông Phạm Văn C và và Phan Thị T (có lập giấy nhượng đất vào năm 2001). Đến năm 2003, ông thay mặt ông C1 nhận đủ số tiền của ông C, bà T 06 triệu đồng hoặc 08 triệu đồng (không nhớ cụ thể). Ông khẳng định đất này không phải do ông C1 hoặc ông khai phá mà do UBND xã B cấp đất có thu tiền cho ông C1, ngoài ra ông không chứng kiến gì

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C và bà Phan Thị T đối với ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng về việc "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng có nghĩa vụ dỡ bỏ các tài sản, vật kiến trúc và cây trồng có trên đất (Trừ cây bàng) để trả lại cho ông

Phạm Văn C và bà Phan Thị T diện tích đất 94,5m^2 theo ranh địa chính đã cấp quyền sử dụng đất. Đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp B1, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất đã được ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AE 408119 ngày 27-9-2006 do ông Phạm Văn C và bà Phan Thị T đứng tên sử dụng.

Ông C và bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý lại diện tích đất theo thực tế là 94,5m^2 theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X ngày 28-11- 2013 kèm theo bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu "Hủy giấy chứng nhận quyền sữ dụng đất" số AE 408119 ngày 27-9-2006 do ông Phạm Văn C và bà Phan Thị T đứng tên sử dụng của bị đơn ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng.

Án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo vẽ thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/06/2019 ông Phạm Ngọc Binh và bà Trương Thị Ng kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn không tiến hành hòa giải được và đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy diện tích đất của ông C, bà T mua của ông Nguyễn Thanh C1 bằng giấy viết tay bản photo, không có bản chính trong hồ sơ. Biên lai thu tiền của phòng tài chính kế hoạch thu của ông Nguyễn Thanh C1 năm 1995 số tiền 1.750.000 đồng, lý do thu tiền bán đất lô 55, vấn đề cần làm rõ diện tích đất mà ông C1 sang nhượng cho vợ chồng ông C, bà T có phải là lô số 55 không, hồ sơ chưa thể hiện rõ nội dung này. Để có căn cứ giải quyết đúng vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa có căn cứ vững chắc bởi các lẽ sau:

[1] Diện tích đất tranh chấp 94,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông C, bà T. Về phần mình ông C, bà T chứng minh diện tích đất trên là vợ chồng ông sang nhượng của ông Nguyễn Thanh C1

năm 2001. Bị đơn cho rằng diện tích đất trên do vợ chồng ông bà khai hoang năm 1984 khi chuyển vào B sinh sống.

Chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy ngày 08/12/2001 ông Nguyễn Thanh C1 có làm giấy nhượng đất, nhượng lại diện tích đất mà ông C1 đã đóng tiền theo biên lai thu ngày 25/8/1995 (*bút lục số 05,06*). Giấy nhượng đất là bản photo không có bản chính, thẩm phán cũng không ký xác nhận vào bản photo là đã đối chiếu với bản chính. Việc xử dụng tài liệu do đương sự cung cấp là bản photo và xem xét như một chứng cứ để giải quyết vụ án là thiếu sót của cấp sơ thẩm.

[2] Theo biên lai thu tiền (*bản photo*) cho thấy ông Nguyễn Thanh C1 nộp 1.750.000 đồng và được cấp lô số 55, dãy 2, cấp sơ thẩm chưa điều tra là rõ diện tích 94,5m^2 mà vợ chồng ông C, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phải là lô số 55, dãy 2 mà ông Nguyễn Thanh C1 được cấp không?

Khi xem xét giải quyết lại vụ án cần thu thập thêm các tài liệu: Biên bản bàn giao đất, quyết định cấp đất của cơ quan có thẩm quyền cho ông Nguyễn Thanh C1. Từ đó mới có căn cứ giải quyết vụ án.

Như đã phân tích những thiếu sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không khắc phục được, do đó cần hủy toàn bộ án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp.

Ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa sơ thẩm xét xử lại theo quy định.

- Về án phí: Ông Phan Ngọc B và bà Trương Thị Ng không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn