

Bản án số: 179/2018/DS-PT

Ngày: 09 - 7 - 2018

V/v “Đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận 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 Đặng Văn Thành

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- 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 Văn Phụng, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, 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 200/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 về việc “Đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 685/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Thế H, sinh năm 1952 (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Thế H, là bà Lê Thị H1 theo giấy ủy quyền ngày 11/5/2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Xuân H2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn: Trường tiểu học X

Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu T; chức vụ: Hiệu trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Toàn N- Cán bộ địa chính xã X theo giấy ủy quyền ngày 9/6/2015 (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân xã X, huyện C, Tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: ấp Tân Ninh, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M; Chức vụ - Chủ tịch xã.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Toàn N- Cán bộ địa chính xã X theo giấy ủy quyền ngày 27/7/2015 (có mặt)

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H3; Chức vụ: Chủ tịch Tỉnh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh B- Trưởng phòng quản lý đất đai, Sở tài nguyên và Môi trường (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: thị trấn C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn M1 - Chủ tịch huyện (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Thế H, bà Lê Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Lê Thị H1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Huỳnh Thế H trình bày:

Năm 1993, Trường tiểu học X hỏi mượn của vợ chồng ông H, bà H1 phần đất diện tích 299,2m², thửa 171, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Tân Ninh, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang để làm Trường tiểu X. Ông H, bà H1 đồng ý với điều kiện sau này trường không sử dụng nữa thì giao trả lại phần đất trên. Khi xây dựng, trường có đôn của ông H, bà H1 18 cây dừa, có bồi thường 1.000.000 đồng. Năm 2008 Trường tiểu học X dời địa điểm về ấp T. Ông H, bà H1 có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã X xin lại phần đất đã cho mượn làm Trường tiểu học X.

Ủy ban nhân dân xã X có hòa giải giữa Ủy ban nhân dân xã X, Trường tiểu học X và ông H, bà H1 nhưng không thành. Đến tháng 8 năm 2013 Ủy ban nhân dân xã X đến nhà ông H, bà H1 lập biên bản về việc giải quyết phần đất tranh chấp với nội dung cho ông H, bà H1 nhận lại một phần, một phần để Ủy

ban nhân dân xã X xây dựng trụ sở sinh hoạt ấp, ông H và bà H1 đồng ý với biên bản ngày 22/8/2013.

Sau đó ông H, bà H1 gửi đơn đến Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang xin lại đất thì nhận được công văn trả lời, giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết.

Ngày 23/10/2014 Ủy ban nhân dân huyện C có công văn số 1508/UBND ngày 23/10/2014 với nội dung vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện C. Do đó, ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Trường tiểu học X thuộc xã X huyện C, tỉnh Tiền Giang giao trả lại cho ông H, bà H1 $\frac{1}{2}$ diện tích đất theo đo đạc ($\frac{1}{2}$ của 299,2m²), thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Tân Ninh, xã X mà ông H, bà H1 đã cho mượn làm Trường tiểu học X. Ông H, bà H1 đồng ý bồi hoàn lại cho Trường tiểu học X giá trị phòng học trên đất theo biên bản định giá ngày 15/01/2015.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T00105 QSDĐ/2937/TQĐ.UB ngày 01/8/2003 cấp cho Trường tiểu học X.

Bị đơn Trường tiểu học X và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã X do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc phần đất là của vợ chồng ông Huỳnh Thế H và bà Lê Thị H1. Năm 1993 Ủy ban nhân dân xã X có trưng dụng phần đất của vợ chồng ông H, bà H1 để xây dựng Trường tiểu học X. Lúc đó, Ủy ban nhân dân xã có hỗ trợ cho gia đình ông H, bà H1 1.000.000 đồng tiền hoa màu trên đất. Xây dựng xong Trường tiểu học X sử dụng cho đến năm 2008 thì di dời đến cơ sở mới không sử dụng, có làm văn bản giao lại toàn bộ tài sản cho Ủy ban nhân dân xã X quản lý sử dụng.

Năm 2010 gia đình ông H, bà H1 có làm đơn khởi kiện tại tòa án nhân dân huyện C nhưng Tòa án bác đơn khởi kiện. Sau đó ông H, bà H1 kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nhưng sau đó rút đơn khởi kiện và đến nay khởi kiện lại vụ án.

Đối với yêu cầu giao lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất của ông H, bà H1 thì Ủy ban nhân dân xã X và Trường tiểu học X không đồng ý, giữ lại phần đất trên để xây dựng trụ sở sinh hoạt ấp văn hóa Tân Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang trình bày (Tại công văn số 3980/UBND ngày 24/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang): Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu quy định pháp luật thì việc Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường tiểu học X (điểm đất ấp T) là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai và Thông tư số 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính

hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 05, diện tích 441m², tọa lạc tại ấp T, xã X đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường tiểu học X. Tháng 02 năm 2015, Ủy ban nhân dân xã X tiến hành nâng cấp và mở rộng tuyến đường Đ, ấp T (ngang 5m, dài 1,2km) có đi ngang qua thửa đất nêu trên làm ảnh hưởng 167,7m² diện tích đất của Trường tiểu học ấp T. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 04 tháng 12 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang với tổng diện tích 264,3m² là đúng với hiện trạng sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DSST ngày 22 tháng 6 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thế H, bà Lê Thị H1 về việc đòi Trường tiểu học X trả lại diện tích 132m² đất.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thế H, bà Lê Thị H1 về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T00105/QSĐĐ/2937/T QĐ.UB ngày 01/8/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho Trường tiểu học X, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/7/2017 nguyên đơn ông Huỳnh Thế H và bà Lê Thị H1 kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bà Lê Thị H1 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Trường tiểu học X trả lại đất đã mượn và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T00105/QSĐĐ/2937/TQĐ.UB ngày 01/8/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho Trường tiểu học X, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với lý do đất của gia đình bà cho mượn, không phải là đất trưng dụng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày, theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn tranh chấp đòi lại 299,2 m² thực tế đo đạc là 264,3 m² đã cho mượn làm Trường tiểu học X, không thuộc trường hợp trưng dụng đất. Việc cho mượn không làm giấy tờ nhưng đã thỏa thuận khi không làm trường học thì phải trả lại đất, nhưng Trường tiểu học X tự ý kê khai đăng ký đất có nguồn gốc trưng dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, trái pháp luật. Hiện nay, Trường tiểu học X đã xây dựng cơ sở mới, nhưng không trả lại đất, bàn giao giấy tờ đất và đất cho Ủy ban nhân dân xã X sử dụng, làm phát sinh tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc Trường tiểu học X trả lại toàn bộ diện tích đất

đã mượn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất tranh chấp là đất mượn, không phải là đất trung dụng.

Bà Lê Thị H1 có ý kiến bổ sung, xin được nhận lại diện tích đất theo hiện trạng đo đạc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đây là đất đã trung dụng có bồi thường và được giao cho Trường tiểu học X. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Theo đơn khởi kiện ngày 8/5/2015 thì ông H và bà H1 tranh chấp đòi lại quyền sử dụng diện tích 299,2 m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Tân Ninh, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền ngày 11/5/2015 của ông H thì bà H1 được ủy quyền khởi kiện đòi lại 299,2 m² đất (BL.53).

Trong quá trình hòa giải, bà H1 tranh chấp yêu cầu trả lại ½ diện tích 299,2 m².

Theo biên bản đo đạc ngày 4/12/2015 (BL.93,94) thì diện tích đo đạc thực tế là 264,3m² thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Tân Ninh, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 17/5/2016 bà H1 yêu cầu trả lại 121,7 m² (BL.175).

Theo biên bản định giá ngày 15/01/2015 (BL.108) thì diện tích thực tế là 264,3 m²/441 m² trị giá 100.434.000 đồng (54.188.000 đồng + 46.246.000 đồng)

Trong đó phần diện tích bà H1 yêu cầu giao lại là T-1 có diện tích 64,7 m² và T-2 có diện tích 57 m² tổng diện tích của T-1 + T-2 là 121,7 m² có giá trị là 46.246.000 đồng (380.000 đồng/m²)

Còn lại đất không tranh chấp là T-3 có diện tích 77,1 m² và T-4 có diện tích 65,5 m² tổng diện tích của T-3 + T-4 là 142,6 m² có giá trị là 54.188.000 đồng.

Phần nhà trên có giá trị 145.329.566 đồng.

Phần diện tích bà H1 yêu cầu trả lại là 121,7 m² nhưng công trình và vật kiến trúc trên đất chưa được xác định cụ thể, không có bản vẽ vị trí hiện trạng và định giá phần tài sản trên diện tích 121,7 m² đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/6/2017 bà H1 yêu cầu nhận lại ½ diện tích theo đo đạc thực tế là 264,3 m² đất là 132 m² Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải

quyết yêu cầu này của bà H1, ông H nhưng chưa đo đạc thực tế, chưa xác định tứ cận và tài sản trên 132m² đất, là chưa làm rõ đối tượng tranh chấp, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2] Về nội dung:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Đất tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng, quá trình quản lý sử dụng không bị cải tạo xã hội chủ nghĩa về đất đai, không bị thu hồi đất và giao đất cho người khác. Hơn nữa đất không thuộc trường hợp được quy hoạch thành đất giáo dục và Nhà nước đã giao đất cho Trường tiểu học X. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đất đã bị Nhà nước quản lý, bị cải tạo và giao cho người khác sử dụng là không đúng với tình trạng pháp lý của phần đất của ông H, bà H1 đang tranh chấp.

Ngoài ra, đất không bị Ủy ban nhân dân huyện C trưng dụng và thực tế không phải là trường hợp được trưng dụng theo quy định của pháp luật. Chưa có căn cứ xác định đất tranh chấp đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 4 Nghị định số 181 ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 và điểm a tiểu mục 2.4 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất cho mượn của bà H1, ông H là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì đất tranh chấp có ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C giữ lại để sử dụng làm trụ sở ấp, nhà sinh hoạt văn hóa của ấp, như vậy cần thu thập tài liệu chứng cứ về quy hoạch được của cấp có thẩm quyền phê duyệt để có cơ sở giải quyết cho phù hợp với quy hoạch và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà H1.

Ngoài ra, việc cho mượn đất hay trưng dụng đất đều không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh; đất có được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã hay không cũng cần xác minh làm rõ và những người đã đến liên hệ với ông H, bà H1 để mượn đất làm trường học đã thỏa thuận như thế nào, phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

[3] Do việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DSST ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Hoàn lại cho bà Lê Thị H1, ông Huỳnh Thế H, mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu số 002028 và số 002029 ngày 03/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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 Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- ND (2);
- BD (1);
- NLQ (3);
- Lưu (3) 17b (Án39)

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

Đặng Văn Thành