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: 68/2020/DS-PT
Ngày: 13 - 3 - 2020
V/v: "Đòi lại 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: Bà Phạm Thị Duyên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Trần Văn Mười

***- Thư ký phiên toà*:** 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và 13 tháng 3 năm 2020 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: 593/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc "Đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2019 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 230/2020/QĐ - PT ngày 20 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D (tên viết tắt T)

Địa chỉ trụ sở: Số 1589 đường 30/4, Phường X12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đai diện theo pháp luật: Ông Lê Bá T1, tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: (theo giấy ủy quyền ngày 01/7/2017)

1/ Bà Bùi Thanh Y1, sinh năm 1975, địa chỉ: 100/16 B, phường X8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

2/ Ông Vũ Trường G, sinh năm 1985, địa chỉ: 60 T, phường X3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị M, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, Ấp P, xã P1, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà Võ Thị Xuân H, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, Ấp P, xã P1, huyện L tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Địa chỉ liên lạc: 230 (số cũ 224) P, Phường X2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy ủy quyền ngày 04/4/2014.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Lê Cao T2 – Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

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

1/ Bà Võ Thị Xuân H1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: USA.

2/ Bà Võ Thị Mỹ D1 (Võ, M2), sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: USA; tạm trú tại: 224 P, Phường X2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Ông Võ Văn M3, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 228 P, phường X2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Bà Võ Thị Xuân H, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 230 (số cũ 224) P, phường X2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Ông Võ Thiện N2, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: 230 (số cũ 224) P, Phường X2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6/ Ông Võ Thanh S, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, thôn M, Phường X7, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông M3, ông S, bà D1 (M2) là bà Võ Thị Xuân H theo giấy ủy quyền ngày 21/10/2014, 02/3/2015, 25/2/2015, 27/9/2018 (có mặt).

7/ Ông Võ Thanh H2, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: H02 Tổ 1, Ấp P, xã P1, huyện L tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

8/ Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: 01 đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3, chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh BR-VT (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của UBND tỉnh: Ông Nguyễn Thiên V, chức vụ: Trưởng phòng quy hoạch- Chi cục quản lý đất đai sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 12/12/2013 có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Xuân H, ông Võ Văn M3, ông Võ Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị M trả lại diện tích đất 515,6m^2 thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã P, huyện L theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 25/3/2014.

Về nguồn gốc đất của nguyên đơn: ngày 05/6/2002, Công ty Thương mại và Đại lý dầu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) (doanh nghiệp nhà nước) đã cổ phần hóa đã nhận chuyển nhượng qua đấu giá công khai quyền sử dụng đất 09 lô, diện tích 74.589,31m^2 tại xã P, huyện L1 (nay là huyện L) từ Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc Ngân hàng C (có biên bản bán đấu giá và hợp đồng chuyển nhượng kèm theo) và đã thanh toán hết ngày 18/7/2005. Ngày 03/01/2003 UBND tỉnh đã phê duyệt dự án 1/500 khu dân cư làng cá N3 xã P cho nguyên đơn là chủ đầu tư với diện tích 74.800m^2.

Căn cứ: Diện tích đất trên đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 725568 ngày 10/3/2006 cho nguyên đơn; sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa ngày 16/9/2004 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT; biên bản thỏa thuận địa điểm về việc giải quyết chồng lấn ranh đất trên 09 lô đất tại xã P, huyện L ngày 08/8/2005 trong đó có gia đình ông Võ Đ (đại diện là ông Lê Trọng N4 và bà Võ Thị Xuân H). Qua quá trình thương lượng các bên đã thống nhất xác định ranh giới sử dụng đất giữa nguyên đơn với 03 hộ dân theo sơ đồ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR- VT lập ngày 20/10/2005. Biên bản thỏa thuận trên sự chủ trì của sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT ngày 20/10/2005.

Theo đó thì hộ ông Võ Đ: 99,8m^2 (trong đó có 66,6m^2 chưa được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ); 33,2m^2 đã được cấp giấy). Số diện tích đất nêu trên không tính phần diện tích đất trừ mở đường theo quy hoạch. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất trên cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đồng ý sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/4/2014 (chỉnh lý ngày 15/7/2019) và kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 07/2/2018.

Đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị Xuân H trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1965, ông Võ Đ và bà Trần Thị M có giấy phép khai phá diện tích đất là 1.500m^2 do Ủy ban hành chính xã P cấp. Vị trí thửa đất thì Bà không nhớ chỉ biết một mặt giáp hương lộ 5, một mặt giáp làng cá N3 P, một mặt giáp đồn biên phòng 504 xã P. Năm 1999, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi từ đi lộ giới 17m (lộ giới 5m làm hành lang vỉa hè từ xã P1 đến chợ P theo Nghị định 36 và trừ luôn lộ giới 12m mở rộng hương lộ 5) thửa đất số 7 diện tích 90.2m^2 và thửa 10 diện tích 33.2m^2, tờ bản đồ số 110 tọa lạc tại xã P, huyện L đứng tên ông Đ ngày 10/9/1999. Trong số 1.500m^2 đất ông Đ bà M có chuyển nhượng cho một số người.

Từ năm 1965 cho đến khi công ty cổ phần Thương mại và Đại lý D thực hiện dự án đều có ranh giới là hàng rào kẽm gai, trụ xi măng. Sau này nguyên đơn sang lấp, phân lô đã phá hết và sang lấp cả hàng rào. Vì nhà đất của ông Đ bà M nằm trên lộ quy hoạch mở đường hương lộ 5 và cán bộ địa chính xã nói chỉ cấp giấy đối với ½ nhà nên gia đình không kê khai phần này. Sau này xảy ra tranh chấp nên không đăng ký, kê khai diện tích đất trên được. Tòa án giải quyết thì gia đình với biết biết đất đã cấp cho nguyên đơn.

Tại biên bản thỏa thuận ngày 08/8/2005 tại UBND xã P do bà H được mời đến và ký tên. Khi ký bà không hiểu nội dung gì và tại sao bà lại ký khi cha là ông Võ Đ vẫn còn sống và ông Đ không đồng ý và không ủy quyền cho Bà ký vào biên bản. Nay bà M và các con của bà M ông Đ cho rằng biên bản này không hợp pháp không phải là căn cứ cho rằng chủ đất đã đồng ý với nguyên đơn.

Năm 2007, ông Võ Đ chết, không để lại di chúc. Hàng thừa kế của ông Đ gồm: Vợ bà Trần Thị M, các con là bà Võ Thị Xuân H1, bà Võ, M2 (tên Việt Nam là Võ Thị Mỹ D1), ông Võ Văn M3, bà Võ Thị Xuân H1, ông Võ Thiện N2, ông Võ Thanh S. Ngoài ra ông Đ và bà M không có con riêng, con nuôi.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà là đại diện gia đình không đồng ý.

Trên diện tích 515,6m^2 hiện gia đình bà H đang sử dụng, có căn nhà xây diện tích 63,3m^2 bà H đang sử dụng; nhà tạm diện tích 35,9m^2 và nhà tạm diện tích 21m^2 do ông Võ Thanh H2 dựng và sử dụng. ông H2 cam kết sẽ tháo dỡ khi Bà yêu cầu.

Bị đơn đồng ý sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/4/2014 (chỉnh lý ngày 15/7/2019) và kết quả định giá theo biên bản định giá ngày 07/2/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Xuân H1, bà Võ, M2 (tên Việt Nam là Võ Thị Mỹ D1), ông Võ Văn M3, bà Võ Thị Xuân H1, ông Võ Thiện N2, ông Võ Thanh S có người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Thị Xuân H thống nhất với trình bày của đại diện bị đơn.

2. Ông Võ Thanh H2 trình bày: Đối với 02 căn nhà tạm ông dựng trên đất của bà M đang tranh chấp diện tích 21m^2 và 35,9m^2 theo sơ đồ đo vẽ ngày 25/3/2014 thì khi nào bà M có yêu cầu thì ông sẽ tháo dỡ.

3. Đại diện hợp pháp của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không có ý kiến

Tại bản án dân sự sơ thẩm 24/2019/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ Điều 136 Luật đất đai 2003; các Điều 256, 688 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết 326/2016/VBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D đối với bà Trần Thị M về việc "Đòi tài sản".

- Buộc bà Trần Thị M và các thừa kế của ông Võ Đ gồm bà Võ Thị Xuân H1, bà Võ, M2 (tên Việt Nam là Võ Thị Mỹ D1), ông Võ Văn M3, bà Võ Thị Xuân H, ông Võ Thiện N2, ông Võ Thanh S phải giao trả cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D quyền sử dụng đất diện tích 448,2m^2 (bà M và các thừa kế của ông Đ được sử dụng 67,4m^2) thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã P, huyện L theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/7/2019 (các điểm 1,2, D,C,B, A, 6, 7, 8, 9, 1).

- Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị M 40.950.000 (bốn mươi triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Buộc ông Võ Thanh H2 phải tháo dỡ hai căn nhà tạm diện tích 21m^2 và 35,9m^2 xây dựng trên đất tranh chấp.

- Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D hỗ trợ di dời cho ông Võ Thanh H2 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Vị trí diện tích đất, nhà tạm theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/7/2019 kèm theo bản án.

Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, bà M và các thừa kế của ông Đ đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 67,4m^2 đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2019 bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có cùng ý kiến với bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/3/2020**:*

Đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Nay phía bị đơn không nộp bổ sung thêm chứng cứ gì mới, nhưng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách không đúng nên dẫn đến việc phán quyết chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn. Cụ thể đất của gia đình bị đơn sử dụng có giấy tờ xác định, nguồn gốc do khai phá từ thời chế độ cũ và đang trực tiếp quản lý sử dụng, chưa có cơ quan nào ban hành quyết định thu hồi. Bản án sơ thẩm xác định đất của nguyên đơn mua đấu giá là không có căn cứ pháp luật bởi việc bán đấu giá đất của cơ quan bán đấu giá không thể có

việc bán đất của nhà dân đang sử dụng mà dân không biết.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Các ông bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã cung cấp tại cấp sơ thẩm nên không nộp bổ sung. Tuy vậy, phía nguyên đơn cho rằng vụ việc tranh chấp này đã diễn ra quá dài nên ảnh hưởng rất nhiều đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Do vậy, nguyên đơn có ý xin được thương lượng hòa giải trước khi Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét kháng cáo của phía bị đơn. Nội dung phương án hòa giải được đề xuất là trên cơ sở ý kiến của phía bị đơn trong một lần hòa giải tại cấp sơ thẩm, chia đôi diện tích đất đang tranh chấp (diện tích 515,6 m^2) cho mỗi bên được quyền sử dụng ½ tương ứng với diện tích là 257,8 m^2.

Đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cho tạm dừng phiên tòa, để tạo điều kiện cho các đương sự thảo luận bàn bạc với các thành viên trong gia đình nhằm đưa ra hướng giải quyết tranh chấp bằng việc hòa giải. Hội đồng xét xử quyết định tạm dừng phiên tòa đến 8 giờ 00 phút ngày 13/3/2020 để tạo điều kiện nguyên đơn và bị đơn thương lượng giải quyết vụ án theo đề xuất của các đương sự.

Phiên tòa ngày 13/3/2020, các bên đương sự có mặt tại tòa, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận theo biên bản thỏa thuận ngày 13/3/2020 giữa các đương sự có nội dung: "*Nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất như sau: Theo sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 ngày 15/7/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập, theo các tọa độ do hai bên thống nhất hình chữ nhật các điểm X, Y, 1, 2. Chi tiết: Chiều ngang dài là mặt tiền Hương lộ 5 từ vị trí 2 đến X là 7m, đối xứng từ vị trí 1 đến điểm Y là 7m. Chiều dài là từ vị trí 2 đến 1 là 19,43m, đối xứng từ điểm X đến Y là 19.43m. Toàn bộ diện tích (2, 1, X, Y) là 136,01 m^2. Bị đơn chấp nhận sử dụng diện tích còn lại theo thống nhất*" (kèm theo sơ đồ vị trí đất 1/500 ngày 15/7/2019 có chữ ký xác nhận của các bên).

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

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Xét về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 13/3/2020 các bên đương sự đã trình bày và nộp văn bản do các đương sự lập, ký xác nhận đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giải quyết tranh chấp. Xét thấy, sự kiện pháp lý mới xuất hiện tại cấp phúc thẩm do các bên đương sự cung cấp là không trái với quy định của pháp luật và không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của các đương sự có liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa về việc giải quyết toàn bộ tranh chấp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc trên đất, trả lại diện tích đất 515,6 m^2 theo sơ đồ ngày 25/3/2014. Nguồn gốc đất tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng qua đấu giá công khai quyền sử dụng 09 lô đất tại xã P, huyện L1 (nay là huyện L), đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm: Nguồn gốc đất kiện đòi là có được từ việc mua đấu giá, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyết định 64/QĐ.UB ngày 03/01/2003 UBND tỉnh (BL 270) đã phê duyệt dự án 1/500 dự án khu dân cư làng cá N3 xã P.

Phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc diện tích đất này do ông Võ Đ và bà Trần Thị M khai phá năm 1965 (có giấy khai phá) với diện tích 1.500m^2 và cho rằng UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là sai, đã chồng lấn lên phần đất gia đình bị đơn khai phá sử dụng ổn định từ năm 1965.

[2.1] Xét về việc đánh giá chứng cứ tại bản án sơ thẩm.

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: "*Nguồn gốc diện tích đất trên nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng qua đấu giá công khai quyền sử dụng đất 09 lô, diện tích 74.589,31m^2 tại xã P, huyện L1 (nay là huyện L) từ Công ty Quản lý nợ và khai thác tài sản thuộc Ngân hàng C. Ngày 03/01/2003, UBND tỉnh đã phê duyệt dự án 1/500 dự án khu dân cư làng cá N3 xã P cho nguyên đơn là chủ đầu tư với diện tích khoảng 74.800m^2. Diện tích đất trên đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 725568 ngày 10/3/2006 với diện tích 74.589,31m^2 cho nguyên đơn.*"

Đối chiếu với chứng cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 725568 ngày 10/3/2006 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho nguyên đơn thể hiện diện tích là ***73.825,5m^2*** chứ không phải là ***74.589,31m^2*** (như nhận định trên của bản án sơ thẩm). Như vậy, nội dung nhận định của bản án sơ thẩm không đúng với chứng cứ mà đương sự cung cấp, đây là một trong các nguyên nhân dẫn đến đánh giá chứng cứ tiếp theo chưa toàn diện.

Thứ hai, nội dung bản án sơ thẩm chưa đánh giá được sự mâu thuẫn trong các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cụ thể: Biên bản đấu giá ngày 05/6/2002 (BL 266 - 268) thể hiện việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng qua đấu giá công khai quyền sử dụng đất 09 lô, diện tích ***74.589,31m^2***; Sau khi mua đấu giá ngày

03/01/2003 UBND tỉnh ban hành quyết định 64/QĐ.UB (BL 270) đã phê duyệt dự án 1/500 dự án khu dân cư làng cá N3 xã P cho nguyên đơn là chủ đầu tư với diện tích là ***74.800 m²*** .

Trong khi đó thực tế thì UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 725568 ngày 10/3/2006 chỉ là ***73.825,5m²*** (chênh lệch với diện tích đấu giá là 763,81m^2 và diện tích phê duyệt dự án 1/500 là 974,5m^2). Ngoài ra, theo thu thập của Tòa án cấp sơ thẩm về Văn bản số 178/STNMT ngày 22/10/2005 của Sở tài nguyên môi trường gửi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 237, 271) thể hiện nội dung: Xác định ranh giới sử dụng đất giữa Công ty cổ phần thương mại đại lý dầu với các hộ dân được thể hiện theo sơ đồ xác định ranh giới do trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường lập ngày 20/10/2005 là các điểm: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (không có điểm từ 27 đến 41). Nhưng theo sơ đồ vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD 725568 ngày 10/3/2006 lại có các điểm từ 27 đến 41 (là các điểm tiếp giáp mặt đường Hương lộ 5). Bên cạnh đó công văn còn đề nghị UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần thương mại đại lý dầu theo diện tích là 73.825,5 m^2. Từ việc có sự sai lệch không thống nhất của các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có căn cứ để xác định các chứng cứ này không đủ cơ sở pháp lý để xem xét. Ngoài ra, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 725568 ngày 10/3/2006 cho nguyên đơn sai vị trí theo sơ đồ bản vẽ theo đề xuất của Sở Tài nguyên môi trường. Cụ thể phần sai đã được tách sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 287282 ngày 27/01/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với diện tích là 1.139,3m^2.

Thứ ba, về các chứng cứ khác bản án sơ thẩm nhận định: "*Trước khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn thì UBND tỉnh đã lập biên bản thỏa thuận với các hộ dân trong đó có hộ ông Đ ngày 08/8/2005 mà đại diện là bà Võ Thị Xuân H và ông Lê Trọng N4 ký. Trong biên bản này các bên đã thỏa thuận ranh đất và sau đó đã có sơ đồ theo thỏa thuận ngày 20/8/2005. Từ đó các bên không có ai khiếu nại, nguyên đơn thực hiện dự án. Khi sử dụng phần đất này thì gia đình bà M không thực hiện theo thỏa thuận.*" Phần nhận định này của bản án sơ thẩm không đúng theo quy định của pháp luật. Bởi, đây không được xem là chứng cứ thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, vì những người ký trong văn bản không được sự ủy quyền của ông Đ và bị đơn. Hơn nữa xét về nội dung của văn bản (BL222 -223) không có gì thể hiện gia đình bà M phải thực hiện nghĩa vụ gì trên diện tích đất đang tranh chấp.

Thứ tư, nội dung bản án sơ thẩm nhận định về chứng cứ thu thập tại UBND xã P để xác định trong diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì 103,8m^2 là diện tích đất của gia đình bị đơn (*bởi vì diện tích đất này là thuộc 580m^2 theo quyết định 04/QĐUB năm 1997 của UBND xã P)*. Nhận định này không sai nhưng thiếu, chưa được đánh giá toàn diện trên cơ sở kết hợp với các chứng cứ khác của UBND xã P cung cấp cụ thể: Căn cứ giấy phép khai phá có xác nhận của chính quyền địa phương năm 1965 thì diện tích của bà M là

1.500m^2. Năm 1997 có tranh chấp với giáo xứ T5 kết quả gia đình bà M phải giao cho giáo xứ T5 là 715m^2 (Diện tích còn lại là 1.500m^2 – 715m^2 = 785m^2), cũng vào thời điểm này UBND xã chỉ công nhận cho gia đình bà M *580m^2 (theo quyết định 04/QĐUB năm 1997 của UBND xã P)* và từ thời điểm 1997 đến nay không có cơ quan nào thu hồi diện tích còn lại (785m^2 – 580m^2 = 205m^2) trong số 1.500m^2. Đây là điểm then chốt về chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá hết dẫn đến xác định diện tích đất của bị đơn trong phần đất tranh chấp chỉ có 103,8 m^2 là chưa đủ.

[2.2] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy việc đánh giá chứng cứ và nhận định của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chưa đúng, chưa toàn diện dẫn tới phần phán quyết chưa chính xác. Do vậy đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn là có căn cứ được chấp nhận.

[2.3] Xét nội dung văn bản thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp của các đương sự tại cấp phúc thẩm:

Tòa phúc thẩm các đương sự trình bày nội dung hòa giải theo Biên bản thỏa thuận lập ngày 13/3/2020 có chữ ký xác nhận của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Như phân tích nhận định trên của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thì nội dung thảo thuận của các đương sự (liên quan đến nội dung kháng cáo của phía bị đơn) không trái với quy định của pháp luật và không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự khác. Hơn nữa, trên cơ sở các chứng cứ do các bên cung cấp và theo phân tích nhận định nêu trên thì nội dung thỏa thuận của các đương sự còn phù hợp với bản chất vụ việc không gây thiệt hại cho pháp nhân là Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D. Do vậy Hội đồng xét xử Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng phía, sửa một phần bản án sơ thẩm 24/2019/DS-ST ngày 15/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo nội dung thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không 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 nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Xuân H, ông Võ Văn M3, ông Võ Thanh S. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 15/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D đối với bà Trần Thị M về việc "Đòi tài sản".

- Buộc bà Trần Thị M và các thừa kế của ông Võ Đ gồm bà Võ Thị Xuân H1, bà Võ, M2 (tên Việt Nam là Võ Thị Mỹ D1), ông Võ Văn M3, bà Võ Xuân Hồng, ông Võ Thiện N2, ông Võ Thanh S phải giao trả cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D quyền sử dụng đất diện tích 136,01m^2 đất thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã P, huyện L (theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/7/2019 đã được các đương sự xác lập thêm các điểm X,Y và ký xác nhận nộp kèm văn bản thỏa thuận ngày 13/3/2020) là các điểm X,Y,1,2.

- Bà Trần Thị M và các thừa kế của ông Đ được sử dụng 379,59m^2 thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 107 tọa lạc tại xã P, huyện L (theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/7/2019 đã được các đương sự xác lập thêm các điểm X,Y và ký xác nhận khi thỏa thuận nộp kèm) là các điểm 1,Y,X,4,5,6,7,8,9,1.

- Buộc ông Võ Thanh H2 phải tháo dỡ hai căn nhà tạm diện tích 21m^2 và 35,9m^2 xây dựng trên đất tranh chấp.

- Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D hỗ trợ di dời cho ông Võ Thanh H2 2.000.000 (hai triệu) đồng.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 287282 ngày 27/01/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp cho Công ty cổ phần thương mại và đại lý D đối với diện tích đất 379,59 m^2 đã công nhận Quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị M và các thừa kế của ông Võ Đ.

Vị trí diện tích đất, nhà tạm theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L lập ngày 15/7/2019 đã được các đương sự xác lập thêm các điểm X,Y và ký xác nhận khi thỏa thuận kèm theo bản án.

Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D; Bà Trần Thị M và các đồng thừa kế của ông Võ Đ có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý hoặc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, ủy thác tư pháp, án phí dân sự sơ thẩm như sau:

- Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

- Về chi phí ủy thác tư pháp: Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D tự nguyện chịu là 450.000 (*bốn trăm năm mươi ngàn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí ủy thác đã nộp theo các biên lai thu tiền số 005534, 005535 ngày 02/6/2015; số 0007052 ngày 20/4/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã nộp đủ.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho bà Trần Thị M.

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Công ty Cổ phần Thương mại và Đại lý D phải chịu là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 016754 ngày 26/4/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị M, bà Võ Thị Xuân H, ông Võ Văn M3, ông Võ Thanh S không phải chịu. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007288, 0007287, 0007286 cùng ngày 13/8/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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);
- BĐ (1);
-NLQ (8);
- Lưu (10) 20b (Án39).

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

Phạm Thị Duyên