TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - V	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 42/2019/DS-PT
Ngày 26 tháng 4 năm 2019
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA V

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* ông Nguyễn Minh Châu
ông Đoàn Ngọc Thiện

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Nga – cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V: ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2018/TLPT-DS ngày 03/12/2018 về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất", do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DSST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2019/QĐ-PT ngày 14/02/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 22/2019/QĐ-PT ngày 13/3/2019, Thông báo V/v thay đổi thời gian xét xử phiên tòa phúc thẩm số 19/2019/TB-TA ngày 27/3/2019, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 24/2019/QĐ-PT ngày 25/4/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh X, sinh năm 1960 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-V.
Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Anh D, sinh năm 1985 (Có mặt)
Địa chỉ: Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1959 (Có mặt)
Địa chỉ: Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.
Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Vũ Đ, sinh năm 1988 (Có mặt)
Địa chỉ: Phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Ông Ngô Văn K, sinh năm 1951 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử

vắng mặt)

Địa chỉ: Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

3.2. Bà Lâm Thị Hồng M, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

3. **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Trần Văn Q:** Luật sư Phạm Quang B, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người kháng cáo: bị đơn Trần Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Trần Thị Thanh X và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đường A, phường B, thành phố V là do ông Trần Văn L (chết năm 2006) và bà Lê Thị N (chết năm 2005) khai phá và sử dụng từ năm 1975. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, thuộc thửa đất số 825 (mới 34), tờ bản đồ số 34 (mới 02), tọa lạc tại số đường A, phường B, thành phố V (số cũ là khu III, PA, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V). Năm 1978, ông L kê khai nhà đất và được Ủy ban nhân dân phường T (nay là Phường B) xác nhận. Năm 1982, ông L đã nộp thuế thổ trạch. Năm 1992, bà N đã nộp tiền đo đạc đất. Năm 1985, ông L làm đơn xin chuyển vào rẫy để tiện canh tác, sản xuất và ông L cho ông Ngô Văn K mượn nhà đất để ở tạm, khi nào cần thì ông L lấy lại. Đến năm 1992, ông L thấy ông K không ở Na mà có người lạ ở trong nhà nên ông L đòi lại nhà. Từ năm 1993 đến nay, gia đình ông L liên tục làm đơn khiếu nại. Nay ông L, bà N đều đã chết. Bà là người thừa kế duy nhất của ông L, bà N, khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tọa lạc tại Đường A, phường B, thành phố V thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà, yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Q phải trả lại nhà đất nêu trên cho bà.

Bà nhất trí với kết quả định giá ngày 20/4/2017 và sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 26/6/2017.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn Trần Văn Q và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ cho rằng nhà đất tọa lạc tại Đường A, phường B, thành phố V, thuộc quyền sở hữu của bà X. Tờ đăng ký kê khai nhà ngày 06/01/1978 chỉ thể hiện diện tích sử dụng là 50m^2, trong khi đó căn nhà ông đang sử dụng có diện tích 90m^2 và không có thông tin gì thể hiện nhà đất bà X tranh chấp là phần đất ông đang quản lý, sử dụng.

Nhà đất tọa lạc tại Đường A, phường B, thành phố V do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn K năm 1992, giá 50 triệu đồng (tương đương 15 lượng vàng). Ông đã giao đủ tiền cho ông K và ông K đã giao nhà đất cho vợ chồng ông sử dụng. Việc chuyển nhượng giữa ông và ông K được

Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V xác nhận. Trên đất ông nhận chuyển nhượng từ ông K có căn nhà cấp 4 và ông đã sửa chữa lại. Tổng số tiền mua nhà đất và sửa chữa là 100 triệu đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất. Năm 1993, Ủy ban nhân dân thành phố V có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong đó có gia đình ông nên ông đã nộp cho Ủy ban nhân dân Phường B các giấy tờ sau: Biên lai 50% đo đạc, Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tờ sang nhượng nhà ở, Giấy bán nhà (giấy tay), thể hiện tại Biên nhận hồ sơ số 19/UB-BN ngày 22/5/1993. Sau đó ông đã được cung cấp Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 28/9/1993 do Xí nghiệp dịch vụ thiết kế vẽ theo đề nghị của Ủy ban nhân dân Phường B. Quá trình sử dụng nhà đất, ông có nộp thuế từ năm 1992 đến năm 1995, nhưng Biên lai thuế đều thất lạc. Từ năm 1995 gia đình ông không nộp thuế đất vì không nhận được thông báo nộp thuế. Vì gia đình ông sinh sống gần 30 năm trong căn nhà đang tranh chấp, ông mua nhà của ông K là ngay tình, không mua nhà của bà X nên vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tọa lạc tại Đường A, phường B, thành phố V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông và vợ là bà Lâm Thị Hồng M.

Ông nhất trí với kết quả định giá ngày 20/4/2017 và sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 26/6/2017.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lâm Thị Hồng M:

Bà là vợ của ông Trần Văn Q, nhất trí với lời trình bày và ý kiến của ông Q.

3.2. Ông Ngô Văn K:

Năm 1986, ông có mượn nhà của ông L để ở, nhưng hai bên không lập giấy tờ. Khoảng 4, 5 ngày sau khi mượn nhà, ông L có gọi ông sang và bán cho ông hai bức tường (vì nhà đã bị ông L tháo dỡ) với giá 5.000 đồng (Năm nghìn đồng), và hai bên cũng không làm giấy tờ mua bán. Sau đó ông mua tre và lá dừa lợp nhà, mua xi măng làm nền để ở tạm. Đến năm 1987, ông bán lại cho ông Lê Tấn K, có làm giấy tờ tại UBND Phường B, thành phố V, được ông Phạm Công D, Phó Chủ tịch ký xác nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DSST ngày 10/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố V quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh X đối với ông Trần Văn Q; công nhận 69,1m ^{2} đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 02 tại Đường A, phường B, thành phố V thuộc quyền sử dụng của bà X (Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/6/2017); buộc vợ chồng ông Q, bà M giao trả cho bà X quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với diện tích đất nói trên; bà X phải trả cho ông Q và bà M 36.801.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu, thỏa thuận, tự nguyện thi hành án,

nghĩa vụ thi hành án, lãi suất do chậm thi hành án, việc thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền liên hệ cơ quan nhà nước thẩm quyền để được cấp giấy tờ theo luật định.

Ngày 18/10/2018, bị đơn Trần Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, vì cho rằng bản án sơ thẩm áp dụng sai pháp luật nghiêm trọng, mâu thuẫn nghiêm trọng và không khách quan trong đánh giá chứng cứ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông; đề nghị cấp phúc thẩm xem xét nguồn gốc đất tranh chấp, sửa toàn bộ án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, và không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng trong vụ án là chưa đúng, đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Ông K khai mượn nhà đất hiện đang tranh chấp của ông L (cha bà X) để ở nhưng không lập giấy tờ, sau đó thì mua lại 2 bức tường nhà ông L giá 5.000 đồng nhưng không làm giấy tờ gì vì 2 bức tường giá trị không lớn, số tiền 5.000 đồng chỉ tương đương với giá trị của hai bức tường vào thời điểm năm 1987. Sau đó ông mua tre và lá dừa che tạm để ở. Vì chỉ mua hai bức tường nên thời gian ở trên đất ông K không đăng ký kê khai, không làm nghĩa vụ thuế với nhà nước đối với phần đất này. Năm 1987, ông bán căn nhà này cho ông K giá 3 chỉ vàng và 100 đồng, chứ không bán đất vì đất không phải của ông, ông không có giấy tờ gì đối với phần đất này. Số tiền này tương đương với giá trị căn nhà trên đất chứ không phải là giá trị quyền sử dụng đất. Vì ông K không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nên ông K chỉ bán căn nhà trên đất cho ông K chứ không bán đất do đó không làm phát sinh quyền của người chủ sử dụng đất đối với ông K. Ông K cũng không có chứng cứ gì chứng minh quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng lại cho ông Q. Hơn Na tại thời điểm này việc chuyển nhượng đất không được pháp luật cho phép. Vì vậy việc bà X yêu cầu ông Q trả lại đất là có căn cứ. Về vật kiến trúc trên đất: năm 1986, khi cho ông K mượn nhà đất để ở thì trên đất chỉ là nhà tạm, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông K thì ông Q đã đầu tư xây dựng trên đất 01 căn nhà cấp 4, nên cấp sơ thẩm buộc bà X bồi hoàn cho vợ chồng ông Q bà M trị giá vật kiến trúc có trên đất là 36.801.000

đồng là đúng. Ông Q kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm đã tuyên.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn Trần Văn Q đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Trần Thị Thanh X khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và công trình, vật kiến trúc trên đất tại Đường A, phường B, thành phố V với ông Trần Văn Q là người đang quản lý, sử dụng, vì nhà đất này là của cha mẹ bà cho ông Ngô Văn K mượn ở nhờ, ông K làm nhà tạm để ở và tự ý bán lại cho người khác. Ông Q cư trú tại thành phố V, tài sản tranh chấp là bất động sản tại thành phố V nên vụ án được Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Trần Văn Q kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V. Căn cứ các Điều 38, 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – V.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa phúc thẩm, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Văn K vắng mặt tại phiên tòa và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mở lại lần thứ hai sau hoãn phiên tòa do vắng mặt đương sự trong vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiếp tục phiên tòa, xét xử vắng mặt đương sự này.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ông Trần Văn L và bà Lê Thị N chết không để lại di chúc, có 02 người con là bà Trần Thị Thanh X (sinh năm 1960) và ông Trần Phú T (sinh năm 1968, chết năm 1975, không có con nuôi, cha mẹ đều đã chết từ lâu. Do đó, bà X là người thừa kế duy nhất của ông L, bà N có quyền gửi đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vì cho rằng đó là tài sản do cha mẹ để lại, được cấp sơ thẩm xác định là nguyên đơn trong vụ án, là đúng theo quy

định của pháp luật.

Bà X trình bày, nhà đất tại Đường A, phường B, thành phố V ông Q đang sử dụng là nhà đất của cha mẹ bà cho ông Ngô Văn K ở nhờ. Ông K cho rằng ông mua lại hai bức tường của ông L, làm nhà tạm để ở và bán lại căn nhà tạm trên đất cho ông Lê Tấn K. Ông Q cho rằng ông mua lại nhà đất của ông K. Vì ông Q và ông K không cung cấp được địa chỉ của ông K và không có yêu cầu độc lập đối với ông K nên Tòa án sơ thẩm không thể làm việc được với ông K, không đưa ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

Ông Q có đơn đề nghị Tòa án triệu tập ông Lê Tấn K đến phiên tòa phúc thẩm để làm rõ nội dung vụ án. Tòa án đã tiến hành triệu tập ông Lê Tấn K đến phiên tòa phúc thẩm theo địa chỉ mà ông Q cung cấp, nhưng ông K không xuất hiện tại phiên tòa theo triệu tập của Tòa án. Vì vậy, không có cơ sở để xác định địa chỉ của ông K và đưa ông K vào tham gia tố tụng trong vụ án theo yêu cầu của ông Q.

Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết vụ án ngày 22/5/2013, xét xử ngày 10/10/2018, đưa Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng là chưa đúng trong việc xác định tư cách chủ thể người làm chứng tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 65 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 và Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Tòa án sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2]. *Nội dung vụ án:*

Diện tích đất 69,1m^2 thuộc thửa 34 (cũ là 821, 822, 823, 824) tờ bản đồ số 02 (cũ là 34), tọa lạc Đường A, phường B, thành phố V (Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/6/2017) bà Trần Thị Thanh X xác định là của cha mẹ bà (ông Trần Văn L và bà Lê Thị N đã chết) khai phá và sử dụng từ năm 1975, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, đã kê khai nhà đất năm 1978, và ông L có kê khai nhà đất và nộp thuế thổ trạch năm 1982, được Ủy ban nhân dân phường T (nay là Phường B) xác nhận. Năm 1992, bà N đã nộp tiền đo đạc đất. Năm 1985, ông L làm đơn xin chuyển vào rẫy để tiện canh tác, sản xuất và cho ông Ngô Văn K mượn nhà đất ở tạm, khi nào cần thì lấy lại. Năm 1992, khi thấy ông K không ở Na mà có người lạ ở trong nhà nên ông L đòi lại nhà đất, liên tục làm đơn khiếu nại nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Bà X khởi kiện yêu cầu công nhận nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà, và yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Q phải trả lại nhà đất trên cho bà.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X. Ông Q kháng cáo, yêu cầu sửa toàn bộ án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà X, vì cho rằng bản án sơ thẩm áp dụng sai pháp luật nghiêm trọng, mâu thuẫn nghiêm trọng và không khách quan trong đánh giá chứng cứ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông.

[3]. *Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Trần Văn Q:*

[3.1]. Về đối tượng tranh chấp trong vụ án:

[3.1.1]. Nhà đất tranh chấp theo nguyên đơn Trần Thị Thanh X xác định tại Đường A, phường B, thành phố V; còn theo xác định của bị đơn Trần Văn Q là Đường A, phường B, thành phố V. Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, và xác định địa chỉ chính xác của nhà đất tranh chấp là Đường A, phường B, thành phố V, giống với địa chỉ nguyên đơn cung cấp.

[3.1.2]. Bà X cho rằng nhà đất trên là của cha mẹ bà (ông Trần Văn L và bà Lê Thị N) tạo dựng nên, cho ông Ngô Văn K mượn để ở, hiện nay ông Q là người đang sử dụng nhà đất này nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Q phải trả lại nhà đất cho bà. Ông Q không đồng ý vì cho rằng không có căn cứ để xác định nhà đất ông đang quản lý, sử dụng là nhà đất của ông Trần Văn L, tại Tờ đăng ký kê khai nhà ngày 06/01/1978 chỉ thể hiện diện tích sử dụng là 50m2, trong khi đó nhà ông Q đang sử dụng có diện tích 90m2.

[3.1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Văn K xác định nhà đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Trần Văn L (cha bà X) cho ông mượn ở nhờ, sau đó ông L dỡ nhà còn lại 2 bức tường và bán cho ông 2 bức tường giá 5.000 đồng nhưng không làm giấy tờ gì; ông sử dụng nhà để ở, sau đó bán nhà cho ông K, ông K bán lại cho vợ chồng ông Q sử dụng đến nay. Bà X cung cấp Đơn xin xác nhận đề ngày 04/01/2013, có xác nhận của ông Nguyễn Văn P, Tổ trưởng tổ dân phố 46, và các hộ dân bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị T, bà Đào Thị N về việc gia đình bà X có ở tại nhà đất đang tranh chấp hiện nay. Do đó đủ cơ sở xác định nhà đất tranh chấp trong vụ án hiện vợ chồng ông Q đang sử dụng và nhà đất cha mẹ bà X đã cho ông K ở nhờ là một. Sơ đồ ngày 28/9/1993 Xí nghiệp dịch vụ thiết kế đo vẽ theo chỉ dẫn của ông Q thì diện tích nhà là 53m2 và Sơ đồ vị trí do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 26/6/2017 thì diện tích đất thực tế hiện nay là 69,1m^2. Diện tích có chênh lệch theo các kết quả đo đạc nhưng vẫn chính là một đối tượng, chung trong thửa, nguyên đơn khởi kiện ước chừng là "khoảng 60m^2" theo đăng ký; sai số do phương pháp đo đạc cụ thể, và quá trình sử dụng có sự xây dựng làm biến đổi hiện trạng công trình kiến trúc trên đất.

[3.2]. Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Bà X xác định nhà đất tranh chấp là của cha mẹ bà tạo dựng trước năm 1975, và cung cấp các chứng cứ để chứng minh gồm: bản sao Giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà ngày 06/01/1978 đứng tên ông L, bản sao Biên lai thuế thổ trạch ngày 17/6/1982, bản chính Biên lai nhận tiền của Tổ thuế vụ Phường B ngày 11/6/1987, bản photocopy Biên nhận nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N ngày 28/02/1994, bản sao Biên lai nhận tiền của Tổ thuế vụ Phường B ngày 28/10/1992 để đo đạc đất.

Ông K cho rằng ông mượn nhà đất này của ông L (cha bà X) để ở nhưng không lập giấy tờ, sau khi mượn khoảng 4-5 ngày thì ông mua lại 2 bức tường nhà ông L nhưng cũng không làm giấy tờ gì vì chỉ có 2 bức tường, giá trị không lớn và vào thời điểm năm 1987 thì với số tiền 5.000 đồng chỉ tương đương với giá trị của hai bức tường. Chính vì chỉ mua hai bức tường của ông L nên thời gian ở trên đất ông cũng không đi đăng ký kê khai, không làm nghĩa vụ thuế với

Nhà nước đối với phần đất này. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K khẳng định chỉ mua 02 bức tường của ông L chứ không mua đất và sau đó ông mua tre và lá dừa che tạm để ở. Đến năm 1987, ông bán căn nhà này cho ông K giá 3 chỉ vàng và 100 đồng, chứ không bán đất vì đất không phải của ông, ông không có giấy tờ gì đối với phần đất này. Số tiền này tương đương với giá trị căn nhà trên đất chứ không phải là giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy, ông K thừa nhận ông không có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Đồng thời, lời trình bày của ông K mâu thuẫn: ông L cho ông vào ở nhờ nhà đất nên trên đất phải có nhà, đã cho ở nhờ nhưng 4 – 5 ngày sau ông L lại bán cho ông hai bức tường sau khi đã dỡ mái tole, đồng thời không có chứng cứ nào chứng minh có việc mua bán giữa ông L và ông K, nên việc mua bán này như ông K trình bày là không có cơ sở xem xét.

Ông Q cho rằng vợ chồng ông mua nhà và đất này của ông Lê Tấn K năm 1992, có xác nhận của chính quyền địa phương. Vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định gần 30 năm nay nên đề nghị Tòa công nhận nhà đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông. Ông Q cung cấp chứng cứ gồm: Biên lai nhận tiền đề ngày 22/5/1993, Biên nhận hồ sơ đề ngày 22/5/1993; Sơ đồ nhà đất. Tuy nhiên, những chứng cứ phía ông Q cung cấp cho Tòa không phải là cơ sở để xác định quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bởi lẽ: ông K xác định chỉ chuyển nhượng nhà cho ông Lê Tấn K. Điều này hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 1987: "Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai…." và phù hợp với thực tế ông K không có quyền sử dụng đất vì không đăng ký kê khai, không làm nghĩa vụ thuế với Nhà nước theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 1987: "Người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật".

Vì ông K trình bày có mua hai bức tường trên đất từ ông L nhưng không có chứng cứ nào chứng minh, đồng thời xác định không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nên ông chỉ bán căn nhà trên đất cho ông Lê Tấn K chứ không bán đất do đó không làm phát sinh quyền của người chủ sử dụng đất đối với ông Lê Tấn K. Ông K cũng không có chứng cứ gì chứng minh quyền sử dụng đất lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó cho vợ chồng ông Q (nếu có) thì việc chuyển nhượng đó cũng không được công nhận. Trên thực tế, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn này là vi phạm pháp luật đất đai, do đó nếu có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông K, ông K và vợ chồng ông Q thì vẫn không được pháp luật công nhận vì việc chuyển nhượng này trái với quy định của Luật Đất đai năm 1987. Do đó, quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên đương nhiên không phát sinh đối với ông Q, và không được pháp luật công nhận.

[3.4]. Về ý kiến của luật sư Phạm Quang B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Q cho rằng phần đất hiện đang tranh chấp ông Q đã sử dụng liên tục trong thời gian dài gần 30 năm, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước và đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận căn cứ theo quy định tại Điều 100 và 101 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai là đất không có tranh chấp. Chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp thể hiện ngay sau khi phát hiện ông Q là người ở trên đất, ông Trần Văn L đã liên tục khiếu nại để đòi lại nhà đất này. Cụ thể, ông L đã có Đơn xin nhận lại nhà đề ngày 22/8/1993 gửi Tòa án nhân dân thành phố V. Ngày 30/8/1993, Thanh tra thành phố V có Giấy báo thể hiện đã nhận được đơn khiếu nại của ông L và hướng dẫn ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố V. Ngày 05/10/2005 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – V, ông L lập Giấy ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh X liên hệ với Tòa án nhân dân các cấp để giải quyết vụ kiện tranh chấp sở hữu nhà. Ông K thừa nhận trong bản tự khai là ông L có đơn tranh chấp từ năm 1993. Tại đầu trang 5 Biên bản hoãn phiên tòa ngày 26/4/2018 (BL 209), ông Nguyễn Vũ Đ, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Văn Q, thừa nhận: "Năm 1993, ông L tranh chấp đất với ông K, ông Q không được mời nên không biết. Sau này, ông Q mới được biết". Vì vậy, quan điểm cho rằng ông Q đã sử dụng nhà đất ổn định và đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận là không đúng với thực tế, không có căn cứ.

[3.5]. Về ý kiến biên bản hòa giải tiền tố tụng hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V theo đơn khiếu nại của ông Trần Văn Q về việc không giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phù hợp về thành phần nguyên đơn, bị đơn trong vụ án, không hợp lệ. Tranh chấp quyền sử dụng đất xảy ra từ năm 1993, các đương sự liên tục khiếu nại, Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V tổ chức hòa giải giữa các đương sự đúng nội dung và đối tượng, thành phần đương sự tranh chấp nên thủ tục tiền tố tụng đảm bảo. Phân biệt hòa giải theo yêu cầu của nguyên đơn hay bị đơn trong vụ án là không cần thiết, không đúng với tinh thần của Luật Đất đai và pháp luật về tố tụng.

[3.6]. Trong vụ án, Tòa án không xem xét về các Hợp đồng chuyển nhượng, mua bán giữa ông Ngô Văn K với ông Lê Tấn K, và giữa ông Lê Tấn K với ông Trần Văn Q (nếu có) do đương sự không có yêu cầu. Sau này nếu các đương sự tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết độc lập trong một vụ án khác.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng, đăng ký kê khai, quản lý đất, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X; công nhận nhà đất tọa lạc tại địa chỉ Đường A, phường B, thành phố V thuộc quyền sử dụng của bà X; buộc ông Q và bà M phải trả lại nhà đất cho bà X; bà X có trách nhiệm thanh toán giá trị công trình vật kiến trúc trên đất cho ông Q, bà M là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Q kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X nhưng không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[4]. *Về án phí phúc thẩm:* bị đơn Trần Văn Q phải chịu án phí phúc thẩm

theo luật định vì các yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Văn Q về việc sửa án sơ thẩm. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 66/2018/DSST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 38, 270, 271, 273, 293; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166; các Điều 147, 148, 165, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 4, Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; khoản 1 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh X đối với ông Trần Văn Q.

[1.1]. Công nhận 69,1m^2 đất thuộc thửa 34 (cũ là 821, 822, 823, 824) tờ bản đồ số 02 (cũ là 34), tọa lạc tại Đường A, phường B, thành phố V thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Thanh X (Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/6/2017).

[1.2]. Buộc ông Trần Văn Q và bà Lâm Thị Hồng M giao trả cho bà Trần Thị Thanh X quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, thuộc thửa 34 (cũ là 821, 822, 823, 824) tờ bản đồ số 02 (cũ là 34), tọa lạc tại Đường A, phường B, thành phố V (Theo Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/6/2017).

[1.3]. Bà Trần Thị Thanh X có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác có trên đất theo quy định của pháp luật.

[1.4]. Bà Trần Thị Thanh X phải trả cho ông Trần Văn Q và bà Lâm Thị Hồng M 36.801.000 đồng (Ba mươi sáu triệu tám trăm lẻ một nghìn đồng).

[2]. *Chi phí thẩm định, định giá*: ông Trần Văn Q hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh X 4.877.000 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ

ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

[3.1]. Ông Trần Văn Q nộp 30.258.000 đồng (Ba mươi triệu hai trăm năm mươi tám nghìn đồng).

[3.2]. Bà Trần Thị Thanh X nộp 1.840.000đ (Một triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng), được khấu vào 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo Biên lai thu số 022124 ngày 20/5/2013, nên bà X đã nộp xong và được hoàn lại 5.660.000 đồng (Năm triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) chênh lệch).

[4]. *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Trần Văn Q nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu số 0005793 ngày 22/10/2018, nên đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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, 7a, 7b 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.

(Kèm theo bản án là Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26/6/2017)

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/4/2019).

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

Trần Minh Bắc

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V;
- Tòa án nhân dân thành phố V;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố V;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN–CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đoàn Ngọc Thiện **Nguyễn Minh Châu** **Trần Minh Bắc**