

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 178/2022/DS-PT

Ngày 22-7-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Nguyễn Thiện Tâm

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1944. Địa chỉ cư trú: Số 47/112A, đường T, phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Sơn Nguyễn N, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số 181/61/8 đường P, phường 1, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 19/10/2020 tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trang Sĩ X – Công ty Luật hợp danh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

- Bị đơn: Ông Võ Văn Y, sinh năm 1944. Địa chỉ cư trú: Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trịnh Công M – Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Anh Lê Nguyễn Hữu T, sinh năm 1994. (đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Chị Đặng Thị N, sinh năm 1993. (đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp BT 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Chị Võ Thị Thu H, sinh năm 1976. (đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Anh Võ Thanh H, sinh năm 1982. (có mặt).

6. Chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1988. (đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn Y, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2020 nguyên đơn ông Lê Văn Đ do anh Sơn Nguyễn N đại diện trình bày như sau:

Thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 1.416m² tọa lạc tại Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất ONT có nguồn gốc từ lâu đời do mẹ ông Đ là bà Trần Thị L1 quản lý, sử dụng. Trên phần đất này mẹ ông Đ có xây 01 căn nhà vách ván, lợp ngói, diện tích khoảng 100m². Năm 1973, bà L1 mất. Sau khi bà L1 mất thì ông Đ quản lý, sử dụng phần đất này cho đến năm 1990.

Năm 1990, ông Đ có nhu cầu làm ăn xa tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông Võ Văn Y là anh em bà con bạn dì ruột của ông Đ, chưa có nơi ở nên ông Đ đồng ý cho ông Y ở nhờ trên thửa đất số 760 từ năm 1990 cho đến nay.

Đến năm 2003, ông Y đã tháo dỡ căn nhà của mẹ ông Đ và xây dựng lại một căn nhà khác. Lúc ông Y đào móng để cất nhà ông Đ có về gặp và phản đối thì ông Y nói “*Tôi cất nhà đây, khi nào anh về lấy lại đất thì anh trả tiền xây cất nhà cho tôi rồi tôi ra đi, chứ đâu có trở ngại gì vì mình là anh em*” nên ông Đ đồng ý cho ông Y xây cất nhà.

Đến năm 2020, ông Đ phát hiện ông Y đã làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa đất số 760 trên. Ông Đ nộp đơn khiếu nại đến UBND xã Đ. Ngày 25/6/2020 và ngày 20/11/2020, UBND xã Đ tiến hành hòa giải nhưng kết quả không thành.

Nay ông Đ yêu cầu ông Võ Văn Y và gia đình phải trả cho ông Đ toàn bộ thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.416m² tại Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Đ sẽ thanh toán cho ông Võ Văn Y giá trị những tài sản xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp.

Ngày 08/12/2020, ông Lê Văn Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể, ông Đ không yêu cầu hủy GCN QSDĐ số H01952 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 28/6/2005 cho ông Võ Văn Y mà yêu cầu ông Y và vợ ông Y liên đới trả lại cho ông Đ giá trị của thửa đất tranh chấp, tạm tính 8.000.000.000đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ yêu cầu ông Y và vợ là bà Nguyễn Thị L liên đới hoàn trả giá trị phần đất theo chứng thư thẩm định giá là 8.567.426.000 đồng; ông Đ tự nguyện trừ lại 10% giá trị đất cho vợ chồng ông Y là nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất số 760 mà ông Y đã đóng thuế và công sức gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản của ông Y trong suốt thời gian quản lý, sử dụng đất.

Đối với QSDĐ thuộc một phần thửa đất số 760 đã tặng cho bà H và chuyển nhượng cho ông T; ông Đ không có yêu cầu về việc hủy các giao dịch và hủy GCN QSDĐ đã cấp.

Bị đơn ông Võ Văn Y do bà Dương Thị Kim T1 đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp với ông Võ Văn Y có nguồn gốc là của ông Trần Văn G (chết năm 1948) và bà Nguyễn Thị H1 (chết năm 1947), là ông bà ngoại của ông Võ Văn Y và ông Lê Văn Đ để lại cho ông Trần Văn B và ông Trần Văn G (cậu ruột của ông Y và ông Đ, ông Y và ông Đ là anh em họ) sử dụng.

Vào khoảng năm 1969-1970, do bà Trần Thị L1 (em ruột của ông B, ông G) không có chỗ ở nên ông Trần Văn B và ông Trần Văn G mới đồng ý cho bà Trần Thị L1 (mẹ ông Đ) cất nhà trên thửa đất này để ở. Tại thời điểm này, bà L1 chỉ cất nhà cột cây, lợp ngói có diện tích 06m x 06m (36m²) để ở. Bà L1 ở trên đất này được khoảng 2 – 3 năm rồi chuyển về TP.HCM sinh sống, bỏ lại căn nhà trên đất. Năm 1973, bà L1 chết, bà Trần Thị K (em ruột bà L1) đến ở cho đến năm 1975 thì không ở nữa và tiếp đó ông Đ từ TPHCM có về ở được vài tháng rồi bỏ đi. Sau khi ông Đ bỏ đi, bà Lê Thị Bé L2 (cháu ruột ông Võ Văn Y) đến ở được khoảng 1 năm rồi đến bà Lê Thị T2 (em ruột của bà Bé L2) tiếp tục ở một thời gian rồi cũng bỏ đi.

Năm 1980, sau khi bà T2 bỏ đi, cùng lúc với căn nhà này bị xuống cấp nên bà Võ Thị V (em ruột của ông Võ Văn Y) đến ở tạm một thời gian khoảng 1 năm rồi cũng bỏ đi.

Năm 1981, ông Lê Văn Đ về tháo dỡ căn nhà lấy ngói bán cho ông Rẻ nên không còn căn nhà trên đất. Đến năm 1982, vì đất bỏ hoang, ông Y không có chỗ ở nên ông Y đến cất nhà lá trên thửa đất này để ở và canh tác diện tích đất còn lại cho đến năm 1985 thì ông Trần Văn B và ông Trần Văn G gây hấn tranh chấp với ông Y để đòi lại đất nhưng bị ông Y phản đối vì ông Y cho rằng đây là đất của ông ngoại ông để lại nên việc tranh chấp giữa ông B, ông G với ông Y không còn diễn ra.

Năm 1989, ông Đ về đòi ông Y trả đất, ông Y cũng phản đối nên ông Đ thương lượng bán cho ông Y diện tích đất này 10 chỉ vàng để ông Đ cưới vợ cho con. Lúc đầu, ông Y không đồng ý vì là đất của ông bà ngoại ông để lại chứ không phải của bà L1 nhưng sau đó thấy hoàn cảnh ông Đ quá khó khăn nên ông Y đồng ý đưa cho ông Đ số tiền 4.000.000 đồng (tương đương 10 chỉ vàng).

Vì xác định không phải là đất của bà L1 nên khi đưa tiền cho ông Đ, ông Y không nghĩ là trả tiền mua đất mà là tiền công sức thời gian bà L1 gìn giữ, do đó ông Y không làm giấy tờ giao nhận tiền với ông Đ, sau đó ông Đ không còn tranh chấp gì với ông Y.

Năm 2003, ông Y xây dựng nhà kiên cố, ở ổn định, đến năm 2005 thì ông Y kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp GCN QSDĐ thửa đất trên, không có ai tranh chấp.

Diện tích đất trên hiện ông Y đã tặng cho bà Võ Thị Thu H 111m² và chuyển nhượng cho ông Lê Nguyễn Hữu T 259m².

Ông Y xác định diện tích đất ông Lê Văn Đ tranh chấp với ông Y là của ông bà ngoại ông Y đã chết để lại vào năm 1948, ông B và ông G cho bà L1 ở tạm từ năm 1969-1970, bà L1 không ở, nhiều người trong thân tộc đến ở rồi bỏ đi, đến năm 1982, ông Y đến ở ổn định và sử dụng đất liên tục cho đến nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông Y (do bà T1 đại diện) không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày: Bà là vợ của ông Võ Văn Y, bà thống nhất với lời trình bày của ông Y do bà T1 là đại diện theo ủy quyền. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh H và chị Trần Thị Thanh T có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày: Anh chị là con trai và con dâu của ông Võ Văn Y và bà Nguyễn Thị L, hiện đang sinh sống cùng trên phần đất tranh chấp; anh chị thống nhất với lời trình bày của ông Y do bà T1 là đại diện theo ủy quyền. Anh chị xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thu H có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày: Chị là con của ông Võ Văn Y và bà Nguyễn Thị L. Ngày 28/8/2020, ông Y và bà L có tặng cho chị QSD một phần đất có diện tích 111m² thuộc một phần thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và chị đã làm thủ tục tách thành thửa đất số 1978, tờ bản đồ số 2 và xây dựng nhà ổn định trên đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ, chị thống nhất với ý kiến của ông Y, chị không có tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án. Chị xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Nguyễn Hữu T và chị Đặng Thị N có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày:

Vào năm 2020, ông Y và bà L có chuyển nhượng cho anh chị QSD một phần đất có diện tích 259m² thuộc một phần thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và anh chị đã làm thủ tục tách thành thửa đất số 1977, tờ bản đồ số 2, san lấp mặt bằng và xây dựng nhà trên đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Đ, anh chị không có ý kiến và không có tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án. Anh chị xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2021 và GCN QSDĐ số AD 247395 do UBND huyện Đ cấp cho ông Võ Văn Y ngày 28/6/2005, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật bổ sung về sơ đồ thửa đất ngày 01/6/2020, thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, tại ấp Bình Tả 1, xã Đ, loại đất ONT, diện tích trên GCN QSDĐ là: 1.414m², có tứ cận:

- Đông giáp: đường đá xanh 3m;
- Tây giáp: thửa đất số 762;
- Nam giáp: đường đá xanh 4m
- Bắc giáp: thửa đất số 704

Tài sản trên đất gồm:

- Hàng rào lưới B40, trụ xi măng;
- Một căn nhà tường cấp 4, vách tường tô 02 mặt, nền lát gạch, cột bê tông cốt thép, mái tole, la phòng thạch cao xây dựng năm 2003;
- Một mái che phía trước trụ bê tông cốt thép, mái ngói, nền xi măng;
- Một mái che bên hông nhà mái tole, trụ xi măng, nền xi măng;
- Hai cửa cổng bằng lưới B40, trụ xi măng, khung sắt;
- Một căn nhà cũ mái tole vách tole, trụ cây, nền xi măng (hiện dùng làm nhà kho);
- Ngoài ra còn một số cây ăn quả, cây kiểng.

Toàn bộ các tài sản trên đất do ông Võ Văn Y, bà Nguyễn Thị L xây dựng, tạo lập.

- Trên phần đất đã tặng cho bà Võ Thị Thu H (hiện nay là thửa đất số 1978, diện tích 111m²) có một căn nhà tường cấp 4 vách tường, dán gạch, nền lát gạch, mái tole, la phòng thạch cao, phía trước có mái che trụ xi măng, mái tole, nền xi măng do bà H xây dựng.

- Trên phần đất đã chuyển nhượng cho anh Lê Nguyễn Hữu T và chị Đặng Thị N (hiện nay là thửa đất số 1977, diện tích 295m²) có một nhà kho mái tole, cột xi măng, một vách tường lửng do ông T, bà N xây dựng.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 286/TĐG LA-BĐS ngày 23/11/2021 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, tại ấp Bình Tả 1, xã Đ, loại đất ONT, diện tích trên GCN QSDĐ là: 1414m² có giá trị là: 8.567.426.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ có văn bản trình bày ý kiến: UBND huyện Đ cấp GCN QSDĐ cho ông Võ Văn Y đối với thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, tại Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An vào ngày 28/6/2005 là được thực hiện theo trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ lần đầu, được UBND xã Đ xác nhận đủ điều kiện cấp giấy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ đối với ông Võ Văn Y về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

2. Ông Võ Văn Y được quyền sử dụng đối với thửa đất số 760, tờ bản đồ số 2, tại Ấp B 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An loại đất ONT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 247395, vào sổ cấp giấy số H 01952 do UBND huyện Đ cấp cho ông Võ Văn Y ngày 28/6/2005, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật bổ sung về sơ đồ thửa đất ngày 01/6/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi vào ngày 20/8/2020, diện tích còn lại trong giấy là 1044m².

3. Buộc ông Võ Văn Y, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn Đ số tiền là 7.710.683.400 đồng (Bảy tỷ bảy trăm mười triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn bốn trăm đồng)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 14/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Văn Y đề ngày 14/12/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Trịnh Công M trình bày:

Tại biên bản hòa giải tại xã ngày 25/6/2020, không có chữ ký của ông Y; biên bản hòa giải ngày 20/11/2020, phần ký tên có thể hiện ông Y ký tên nhưng ông Y không thừa nhận chữ ký, trong khi người đại diện của ông Đ khai ông Y chỉ tham gia buổi hòa giải ngày 25/6/2020. Như vậy thủ tục hòa giải tại xã là chưa đủ điều kiện để cấp sơ thẩm thụ lý vụ án theo Điều 202 Luật đất đai 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ tư cách tham gia tố tụng của UBND huyện Đ vì bản án sơ thẩm, biên bản hòa giải, biên bản công khai chứng cứ không có UBND huyện tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng nội dung bản án thì thể hiện Ủy ban là người có quyền và nghĩa vụ liên quan nên đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung tranh chấp:

Thửa đất 760 có nguồn gốc cụ G, cụ H, từ khi cụ G cụ H chết bà L1 chưa bao giờ đứng tên khai nhận thừa kế; không có bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào công nhận quyền thừa kế của bà L1 đối với phần đất này; không có bất kỳ tài liệu, tư liệu nào của chế độ cũ cho đến nay chứng minh QSDĐ, QSH đất là của bà L1; trong khi tại tòa ông N còn khai do ông Đ không sử dụng nên không đăng

ký QSDĐ. Với lý do trên có cơ sở xác định QSDĐ vẫn là di sản của cụ G và cụ H.

Từ khi cụ G cụ H chết thì chỉ ông Y kê khai nhận thừa kế, nếu ông Đ cho rằng ông Y kê khai là không đúng thì có quyền kiện tranh chấp về thừa kế mà không thể tranh chấp về QSDĐ, Tòa án thụ lý tranh chấp QSDĐ là không đúng quan hệ tranh chấp. Tuy nhiên, theo Điều 36 Pháp lệnh thừa kế ngày 10/9/1990 thì thời hiệu chia thừa kế nhà đất của cụ G cụ H là đến hết ngày 10/9/2020 nhưng đến ngày 30/11/2020 ông Đ mới khởi kiện là đã hết thời hiệu chia thừa kế.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung biên bản hòa giải ngày 25/6/2020 tại xã để xác định bà L1 là người được quyền thừa kế trong khi biên bản này không có chữ ký của ông Y.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ thừa nhận có nhận của ông Y 04 triệu đồng tương đương 01 cây vàng nên đủ cơ sở xác định ông Đ đã bán phần đất này cho ông Y.

Với lý do trên, đề nghị hủy và đình chỉ bản án sơ thẩm nêu trên.

Luật sư Trang Sĩ X trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 760 là của ông bà để lại nhưng để lại cho bà L1, không phải để lại cho bà L3, việc này có đầy đủ các nhân chứng đã trình bày trong đó có lời khai của bà Dết là em ruột của ông Y, biên bản hòa giải tại xã ngày 20/11/2020 ông Y khai đất là của bà L1 và ông Y mua lại của ông Đ; tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Y cũng khai đất là của bà L1 để lại cho ông Đ.

Việc ông Đ khai có mượn của ông Y 04 triệu đồng là vì ông Đ bị bệnh nên mượn nhiều lần thành 04 triệu đồng chứ không phải bán phần đất này với giá 04 triệu đồng. Chính ông Y cũng thừa nhận là ông Đ chỉ vay mượn tiền chứ không phải có việc mua bán với giá 04 triệu đồng nên vẫn không có sự việc mua bán xảy ra, ông Đ vay tiền của ông Y thì ông Y có quyền đòi trong vụ án khác. Còn phần đất này ông Y chiếm hữu không có căn cứ, không ngay tình nên không áp dụng quy định về thời hiệu chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình để công nhận đất cho ông Y. Trường hợp này là chiếm hữu không căn cứ, không ngay tình nên ông Y phải trả giá trị QSDĐ cho ông Đ.

Về phần hỗ trợ công sức gìn giữ, làm tăng giá trị đất của ông Y thì ông Đ đồng ý hỗ trợ 15% giá trị phần đất hoặc do Hội đồng xét xử quyết định trên cơ sở pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Các bên thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất 760 là của cụ G, cụ H. Ông Đ khai cụ G cụ H để lại cho cha mẹ ông Đ rồi để lại cho ông và lời khai của ông Đ, ông Y về quá trình quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp nhưng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu chứng minh. Các ông bà là họ hàng của ông Đ, ông Y xác định thửa đất 760 là của ông bà để lại cho bà Trần Thị L1 và ông Đ là người thừa hưởng phần đất trên, ông Đ cho ông Y ở nhờ trên đất nhưng đây là hàng cháu của cụ G, cụ H và chỉ có lời khai, không trực tiếp chứng kiến việc cụ G, cụ H cho đất và việc ông Đ cho ông Y ở nhờ trên đất.

Do đó không đủ cơ sở xác định thửa đất 760 là của ông Đ thừa hưởng từ ông bà và ông Đ cho ông Y ở nhờ. Ông Đ chỉ sử dụng thửa đất 760 từ năm 1976 đến năm 1978 còn ông Y sử dụng liên tục từ năm 1982 đến nay, cất nhà ở vào năm 2003 và được UBND huyện Đ cấp GCN QSDĐ vào năm 2005 đúng quy định pháp luật. Ông Đ thừa nhận vào năm 1989 có nhận của ông Y 04 triệu đồng, cho rằng chỉ mượn của ông Y là không hợp lý vì từ năm 1989 đến nay đã hơn 30 năm hai bên không có ý kiến gì về việc trả tiền, trả đất.

Ông Đ khai năm 2006 có tranh chấp đất với ông Y nhưng không cung cấp được kết quả giải quyết tranh chấp như thế nào, UBND xã Đ cũng không xác định vào năm 2006 có giải quyết tranh chấp đất giữa hai bên. Như vậy, ông Y là người sử dụng thửa đất 760 ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1989 đến năm 2020 là 31 năm nên ông Y được xác lập QSD theo quy định tại các Điều 180, 182, 183, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Y, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Văn Y, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Ông Đ và ông Y thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất số 760 là của ông bà ngoại của ông Đ và ông Y là cụ Trần Văn G (chết năm 1948) và cụ Nguyễn Thị H1 (chết năm 1947) để lại. Người đại diện của ông Đ trình bày tại cấp sơ thẩm rằng phần đất này cụ G, cụ H để lại cho mẹ ruột ông Đ là bà Trần Thị L1, bà L1 quản lý, sử dụng cho đến khi chết thì để lại cho ông Đ, ông Đ sinh sống trên đất đến năm 1990 thì đi làm xa ở Thành phố Hồ Chí Minh nên có cho ông Y ở nhờ trên đất từ đó cho đến nay; tại phiên tòa hôm nay ông Đ cho rằng ông sử dụng đến năm 1983 thì ông lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, còn căn nhà và đất này ông để lại cho ông Y ở nhờ. Ông Y trình bày đất này là của

ông bà để lại cho ông B và ông G, bà L1 chỉ ở nhờ một thời gian trên đất, các cậu, dì, anh chị em trong thân tộc cũng có ở một thời gian rồi cũng bỏ đi để lại đất hoang nên năm 1982 ông Y cất nhà trên đất và sinh sống ổn định cho đến nay.

[4] Tuy nhiên, các anh chị em trong thân tộc của ông Đ và ông Y (gồm bà Phùng Thị M, Nguyễn Thị Kh, Phạm Thị Tr, Võ Thị D) và các con cháu của ông Trần Văn G, Trần Văn L3, Trần Văn B đều có bản khai xác định phần đất tranh chấp là do ông bà để lại cho mẹ ông Đ là bà L1 và bà L1 để lại cho ông Đ, không phải để lại cho mẹ ông Y hoặc để lại cho ông Y. Trong Biên bản hòa giải ngày 25/6/2020 tại UBND xã Đ ông Y xác nhận phần đất này của ông bà để lại cho bà Trần Thị L1 và ông Y đã mua từ ông Đ. Do đó có cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất 760 là của cụ G, cụ H để lại cho bà L1, bà L1 để lại cho ông Đ như án sơ thẩm xác định là có căn cứ. Đồng thời, theo lời trình bày của ông Đ và ông Y tại phiên tòa phúc thẩm thì có cơ sở xác định không phải ông Đ ở đến năm 1990 mà chỉ đến năm 1982, 1983 thì ông Đ lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống.

[5] Tại Biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của bị đơn trình bày ông Y có đưa cho ông Đ 04 triệu đồng (tương đương 10 chỉ vàng) là tiền công sức thời gian bà L1 (mẹ ruột ông Đ) gìn giữ đất, chứ không phải tiền mua đất và ông Y không làm giấy tờ giao nhận tiền với ông Đ; người đại diện của ông Đ không thừa nhận có nhận 4 triệu đồng, không thừa nhận có sự việc mua bán nên cấp sơ thẩm xác định ông Y không có chứng cứ chứng minh đã mua đất và giao tiền cho ông Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xác nhận có sự việc ông nhận 04 triệu đồng của ông Y nhưng nội dung nhận tiền là việc vay mượn giữa hai bên, không phải mua bán đất. Lý do gia đình ông làm phụ hồ còn ông Y là bên nhà thầu xây dựng, thời điểm đó ông thường xuyên bị bệnh nên có vay tiền của ông Y nhiều lần, cộng lại là 04 triệu đồng, cho tới nay vẫn chưa trả, nếu ông Y đòi số tiền này thì ông sẽ thương lượng để trả cho ông Y hoặc sẽ tranh chấp bằng vụ án khác; ông Y khai năm 1989 ông Đ chuẩn bị cưới vợ cho con trai nhưng không có tiền nên vay ông 01 lượng vàng tương đương 04 triệu đồng và nói với ông là đưa cho ông Đ 01 lượng vàng để ở trên đất (tức là ông Đ đã bán đất cho ông Y) và số tiền 04 triệu đồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

[6] Từ lời khai của ông Đ và ông Y nêu tại đoạn [5], xét thấy ông Y khai chưa thông nhất khi cho rằng ông đưa ông Đ 04 triệu đồng là tiền công sức của bà L1 gìn giữ đất, không phải tiền mua đất, khi cho rằng ông Đ vay ông 4 triệu đồng cưới vợ cho con và ông Đ nói với ông là đưa tiền cho ông Đ để ở trên đất trong khi ông Đ khai chỉ vay tiền của ông Y chứ không có việc mua bán đất. Do đó cần xác minh, đối chất làm rõ sự việc ông Y đưa ông Đ 04 triệu đồng (01 lượng vàng) là việc vay tài sản hay là việc mua bán đất; nếu là việc mua bán thì tại sao ở cấp sơ thẩm ông Y lại khai chỉ là tiền công sức của bà L1 gìn giữ đất, không phải tiền mua bán đất. Trường hợp không đủ cơ sở vững chắc xác định là tiền mua bán đất thì đây là tiền vay vì phù hợp với lời khai của ông Đ, trên cơ sở đó xác định có sự việc cho ở nhờ như ông Đ khai, việc ông Y cho ông Đ vay

tiền là điều kiện để được tiếp tục ở nhờ. Như vậy, căn cứ cho việc quản lý sử dụng đất của ông Y là giao dịch cho ở nhờ giữa hai bên, không thuộc trường hợp chiếm hữu không có căn cứ nhưng ngay tình (Điều 236 Bộ luật Dân sự) mà áp dụng Điều 188, 496 Bộ luật Dân sự để giải quyết, theo đó ông Đ yêu cầu ông Y trả giá trị đất như án sơ thẩm xử là có căn cứ (trường hợp hai bên không có giao dịch nào mà ông Y đến ở là chiếm hữu không có căn cứ, không ngay tình vì thửa đất không phải di sản thừa kế của cụ G, cụ H mà của bà L1 để lại cho ông Đ và ông Y đã biết việc này như nhận định tại đoạn [4]).

[7] Tuy nhiên, khi xem xét buộc ông Y trả giá trị đất, cần tính đến công sức của ông Y trong việc giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất. Ông Đ lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống từ năm 1982 – 1983 cho đến nay, theo các bên khai thời điểm ông Đ rời đi thì thửa đất gồm nền nhà của bà L1, đất vườn và đất ruộng; ông Y đến ở từ năm 1982 – 1983 đã san lấp, tôn tạo, đăng ký kê khai và được cấp GCN QSDĐ tại thửa số 760, diện tích đất 1.416m² loại đất ONT. Việc ông Đ yêu cầu ông Y trả toàn bộ giá trị đất ONT theo thời giá hiện nay là không phù hợp, nguyên tắc ông Y chỉ hoàn trả cho ông Đ giá trị hiện nay đối với hiện trạng đất vào thời điểm năm 1982 - 1983, lúc ông Đ rời đi.

[8] Như vậy, cần xác định vào thời điểm năm 1982 – 1983 thì thửa đất 760 có hiện trạng như thế nào, cụ thể đất có nhà của bà L1, đất vườn, đất ruộng khoảng bao nhiêu m²; điều kiện và nghĩa vụ tài chính để chuyển thổ đối với các phần đất này; đất san lấp là điều kiện chuyển thổ hay không, xác định giá trị đất san lấp, việc định giá đất ONT có bao gồm đất san lấp không. Tất cả vấn đề này Tòa án cần xác minh các hộ dân sống xung quanh, anh chị em, họ hàng, chính quyền địa phương, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy, cơ quan thuế thì mới sáng tỏ, trên cơ sở đó mới đủ căn cứ giải quyết vụ án một cách khách quan, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự và đúng pháp luật.

[9] Với những đánh giá, phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục trong quá trình giải quyết phúc thẩm vì vậy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định. Ông Y 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.

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 121/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Văn Y không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc