

Bản án số: 156/2018/DS – PT
Ngày: 15/5/2018
V/v “ Đòi lại quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng
đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các thẩm phán:

Ông Phạm Kim Cửa

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 372/2017/TLPT- DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc “ Đòi lại quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2017/DS – ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công M, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

*** Bị đơn:** Ông Phùng Thế T, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Tấn T1 – Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt);

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

1. Ủy ban nhân dân huyện G;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Bé S

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Huy T2– cán sự phòng Tài nguyên và môi trường (theo quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2016).

2. Bà Phan Thị R, sinh năm 1960;

3. Ông Phùng Thế Phương N1, sinh năm 1982;

4. Ông Phùng Đình L, sinh năm 1985;

5. Bà Phùng Thị Anh T4, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà R, ông N1, ông L, bà T4 là ông Phùng Thế T (Theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 02 năm 2016 và 01 tháng 3 năm 2016)

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Phùng Thế T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Công M trình bày:

Ông có quyền sử dụng đất thừa số 7 (thừa mới là 102) tờ bản đồ số 51, diện tích 3.053,2m² tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC324432 ngày 30 tháng 8 năm 2010. Đất có nguồn gốc của ông nội ông là ông Nguyễn Văn X khai phá trước năm 1960 để lại cho cha ông là Nguyễn Văn T3 quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T3 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R046152 ngày 10 tháng 11 năm 2000.

Ngày 11 tháng 8 năm 2010 ông Nguyễn Văn T3 ký hợp đồng tặng cho con là Nguyễn Công M quyền sử dụng diện tích nêu trên.

Vào thời kỳ trước năm 1975, ông Nguyễn Văn X có cho một số hộ ở nhờ trên đất để tránh bom đạn trong thời kỳ chiến tranh. Trong số đó có bà Nguyễn Thị N là mẹ ông Phùng Thế T cũng xin cất một căn nhà thô sơ để ở tạm trên diện tích đất khoảng 200m² thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 51 trong tổng diện tích 3.053,2m².

Sau năm 1975, các hộ khác đều dời nhà về quê sinh sống trả lại đất cho cha ông là ông T3. Riêng bà N và ông T có ý mua lại nền nhà để ở nhưng chưa thỏa thuận được giá đất.

Sau khi bà N chết, ông T vẫn không di dời nhà để giao trả đất cho gia đình ông. Nay ông làm đơn khởi kiện ông Phùng Thế T về việc đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ nêu trên. Cụ thể, ông M yêu cầu Tòa án buộc ông Phùng Thế T và những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà trả lại phần đất ở nhờ có diện tích theo đo đạc thực tế là 155.1m², thuộc thửa 1/102, tờ bản đồ số 51 nằm trong tổng diện tích 3,053.2m², tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Nếu ông T đồng ý trả đất, ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà 30.000.000 cho ông T.

Ông thống nhất kết quả đo đạc ngày 08/5/2017 và kết quả định giá ngày 11 tháng 4 năm 2017, không có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phùng Thế T (đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị R, Phùng Thế Phương N1, Phùng Đình L, Phùng Thị Anh T4) trình bày:

Thực tế phần đất ông đang sử dụng có diện tích khoảng 769.5m² thuộc một phần thửa số 7 (thửa mới 102), tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn X cho ông ngoại ông là Trần Văn Đ (sinh năm 1901, chết năm 1975), bà ngoại ông là Huỳnh Thị H (sinh năm 1903, chết năm 1976) ở nhờ. Ông bà ngoại ông sử dụng diện tích đất 769.5m² nêu trên từ năm 1932 đến năm 1976 thì mẹ ông là Trần Thị N (sinh năm 1925, chết năm 2012) sử dụng. Sau khi bà N chết, ông tiếp tục sử dụng đến nay. Như vậy diện tích 769.5m², gia đình ông sử dụng từ trước đến nay ổn định, không có tranh chấp nằm trong tổng diện tích 3.023,5m² thuộc thửa số 7 (thửa mới 102), tờ bản đồ số 51, do ông Nguyễn Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Nguyễn Văn T3 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông hoàn toàn không biết và việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 769.5m² do hộ gia đình ông đang sử dụng cho hộ ông T3 là cấp sai quy định pháp luật. Ông Nguyễn Văn T3 tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai là Nguyễn Công M ông cũng không biết.

Ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông M và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 769.5m² thuộc một phần thửa 1/102, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Công M đứng tên và công nhận quyền sử dụng đất có diện tích nêu trên cho ông.

Ông thống nhất kết quả đo đạc ngày 08 tháng 5 năm 2017 và kết quả định giá ngày 11 tháng 4 năm 2017, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G là ông Đặng Huy T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T3 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm xét duyệt cấp giấy không có tranh chấp. Còn việc ông T cho rằng ông M tranh chấp với bà Tr mà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không liên quan đến vụ này. Đối với việc ông T cho rằng ông có gửi đơn khiếu nại cho Ủy ban nhân dân huyện G về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, hiện tại Ủy ban nhân dân huyện G đã làm việc và động viên ông T rút đơn khiếu nại và gửi đơn qua Tòa án giải quyết. Nay ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 769.5m², thuộc một phần thửa số 7 (thửa mới là 102), tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre thì Ủy ban nhân dân huyện G không đồng ý.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số: 107/2017/DSST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã tuyên:

Căn cứ khoản 2 Luật Đất đai năm 1993, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 147, 165, khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M về việc yêu cầu ông Phùng Thế T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 155.1m² thuộc một phần thửa số 102 (102b) tờ bản đồ số 51, loại đất CLN tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Phùng Thế T phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công M với số tiền 17.061.000 đồng.

Ông Phùng Thế T được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 155.1m² thuộc một phần thửa số 102 (102b) tờ bản đồ số 51, loại đất CLN tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Phùng Thế T được quyền sử dụng hạn chết bất động sản liền kề để làm lối đi ra đường công cộng các phần đất thuộc thửa 102e có diện tích 64.6m² và 102d có diện tích 26.6m² và có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông M giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 10.043.000 đồng.

Buộc ông Phùng Thế T phải có nghĩa vụ phá bỏ, tháo dỡ hoặc di dời mái che nền xi măng, mái tole diện tích 2.3m x 2.9m, mái che nền xi măng, mái tole diện tích 2.4m x 4.5m, sân bê tông không cốt thép diện tích 4.3m x 1.6m và ba hồ tròn chứa nước loại 1.2m x 1.2m.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Thế T về việc yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Công M phần đất thuộc thửa số 7 (thửa mới 102), tờ bản đồ số 51, diện tích 3,053.2m² để công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 769.5m² cho ông T.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá, án phí và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phùng Thế T có đơn kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo ngày 23/10/2017 và tại phiên tòa phúc thẩm ông Phùng Thế T trình bày: ông kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 107/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M về việc đòi lại diện tích 155.1m², thuộc một phần thửa số 7 (thửa mới 102) tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 324432 ngày 30 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho ông Nguyễn Công M và công nhận cho ông quyền sử dụng diện tích đất 769.5m² thuộc một phần thửa số 7 (thửa mới 102) tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Lý do: phần đất ông đang sử dụng có diện tích 769.5m² gia đình ông đã sử dụng ổn định trên 80 năm không ai tranh chấp. Do ông bà ngoại ông là ông Trần Văn Đ và bà Huỳnh Thị H sử dụng từ năm 1932 đến năm 1976. Từ năm 1976 mẹ ông là bà Trần Thị N sử dụng đến năm 2012. Sau khi mẹ ông mất ông tiếp tục sử dụng, đến ngày 02 tháng 10 năm 2015 ông Nguyễn Công M mới có đơn khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo trình bày: đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa Bản án sơ thẩm số 107/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M về việc đòi lại diện tích 155.1m², thuộc một phần thửa số 7 (thửa mới 102) tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 324432 ngày 30 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho ông Nguyễn Công M và công nhận cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 769.5m² thuộc một phần thửa số 7 (thửa mới 102) tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn ông Nguyễn Công M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 107/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng đầy đủ, nên giải quyết chưa toàn diện vụ án. Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 107/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của ông Phùng Thế T và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện thực tế là 155.1m², thuộc thửa 102b tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Theo ông Nguyễn Công M thì phần đất này của ông bà của ông để lại, năm 1975 ông nội ông là ông Nguyễn Văn X cho gia đình ông T ở nhờ. Bị đơn ông Phùng Thế T cũng thừa nhận đất có nguồn gốc của ông X cho ông ngoại ông là cụ Trần Văn Đ ở từ năm 1932, cho ở không có giấy tờ, nhưng gia đình ông sử dụng đất ổn định trên ba mươi năm nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông M. Đồng thời, ông T có đơn yêu cầu phản tố công nhận phần đất có diện tích 745.7m² thuộc thửa số 102c (bao gồm 151.1m² thửa 102b) tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho ông.

[2] Phần đất trên ông Nguyễn Văn T3 là cha của ông Nguyễn Văn M đã kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000 (trong đó có diện tích đất đang tranh chấp). Năm 2010 ông T3 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M và ông M đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/8/2010.

[3] Ông T cho rằng gia đình ông ở từ năm 1932 nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ ông ngoại ông đến mẹ ông và đến ông đều không có đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và vào thời điểm ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi ông M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông T không có khiếu nại hay ý kiến gì. Như vậy, có căn cứ cho rằng gia đình ông T đã mặc nhiên thừa nhận phần đất tranh chấp của gia đình ông M.

[4] Thấy rằng, vào thời điểm Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 và khi ông T3 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông M thì đã có căn nhà ông T trên đất, lẽ ra khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, ông M thì cần phải lấy ý kiến của ông T như vậy mới đảm

bảo trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Nhưng tại Tòa, ông T đã thừa nhận phần đất tranh chấp là của gia đình ông M nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 324432 ngày 30 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho ông Nguyễn Công M.

Việc bị đơn cho rằng đã có thời gian chiếm hữu, sử dụng đất liên tục từ năm 1932 đến nay, nhưng bị đơn không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Hiện tại, gia đình của ông T cũng không có phần đất nào khác, nên có căn cứ để cấp sơ thẩm buộc trả giá trị.

Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì hiện trạng phía tây ngôi nhà bị đơn đang sử dụng làm sân nước, bếp nấu ăn, phía Nam ngôi nhà phía bị đơn dùng làm sân nước và để 03 cống chứa nước. Thấy rằng, Tòa cấp sơ buộc bị đơn tháo dỡ di dời để trả lại đất cho nguyên đơn phần đất này và buộc bị đơn trả giá trị phần đất đất có diện tích 155.1m² thuộc một phần thửa số 102 (102b) tờ bản đồ số 51, loại đất CLN tọa lạc tại ấp 6, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre cho nguyên đơn. Phần diện tích 155.1m² được sử dụng chỉ bao gồm diện tích ngôi nhà, trong khi đó phía bị đơn còn sử dụng một phần đất để xây dựng các công trình phụ làm sân nước, bếp nấu ăn, phía Nam ngôi nhà phía bị đơn dùng làm sân nước và để 03 cống chứa nước, đây cũng là nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của gia đình bị đơn. Cấp phúc thẩm cũng đã có thu thập chứng cứ, xem xét tại chỗ nhưng vẫn không khắc phục được, nên cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm số 107/2017/DS-ST ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết lại thủ tục chung. Đồng thời khi giải quyết lại vụ án cần xác định án phí đúng quy định theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Do Bản án bị hủy nên ông Phùng Thế T không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Hủy Bản án sơ thẩm số 107/2017/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phùng Thế T không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông T số tiền 300.000

đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012910 ngày 23 tháng 10 năm 2017.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre(1b);
- TAND huyện Giồng Trôm (1b);
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương