

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 54/2018/DSPT

Ngày: 11-7-2018

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Thành Hiếu.

2. Ông Trịnh Hoàng Anh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:* Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị ông Lê Văn T kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2018/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn A, xã S, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Văn A, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 76 đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”. (*Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2017*)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn A, xã S, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp S, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”. (*Văn bản ủy quyền số công chứng 439 ngày 18/8/2017*)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn A, xã S, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trần Văn A, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 76 đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.
(*Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2017*)

- Bà Phạm Ánh N, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn A, xã S, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn A, xã S, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “có mặt”. (*Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017*)

- Ông Lê Văn K, sinh năm 1936; địa chỉ: Tổ 13, ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “ông K có đơn xin xét xử vắng mặt”

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Lê Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn T và người được ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn A trình bày:

Năm 1904, ông Lê Văn Đ là ông cố nội của ông Lê Văn T khai phá 4ha đất có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp Rạch và rừng Sác; Tây giáp Rạch Lão Ngừ và đất ông Lê Văn M; Nam giáp ruộng Nguyễn Văn P; Bắc giáp Rạch Lão Ngừ. Đất này được Cai tổng Huỳnh Công Đ thời pháp thuộc xác nhận cấp Bằng khoán. Sau đó, ông Đ giao toàn bộ diện tích đất này cho ông Lê Văn H là ông nội của ông T canh tác. Năm 1963, do chế độ Mỹ - Diệm dồn dân lập ấp chiến lược đã lấy một phần diện tích là 8.941m² chia cho một số hộ dân làm nhà ở. Năm 1975, đất nước giải phóng, ấp chiến lược bãi bỏ nhưng các hộ dân này vẫn ở trên đất mà không trả lại đất cho ông H. Sau giải phóng, ông T nghe nói là ông H có yêu cầu các hộ dân này trả lại đất (nói bằng miệng chứ không có giấy tờ gì). Năm 1988, ông H có lập giấy tờ cho đất các con cháu của ông H và trong đó có ông T. Phần đất ông H cho ông T không nói rõ diện tích, số thửa, tờ bản đồ nhưng có vị trí tứ cận như sau: Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn S; phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn B; phía Tây giáp đường lộ; phía Đông giáp đường chính Long Sơn. Sau khi lập giấy cho đất thì ông Huỳnh Công V là cán bộ địa chính xã S đem đóng mộc nhưng ông V giữ luôn không trả lại. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông V trả lại giấy cho đất nhưng ông V nói là giấy đã bị thất lạc. Năm 1993, khi Nhà nước có chính sách đo vẽ toàn bộ diện tích đất ở xã S và trong đó có diện tích đất mà ông H cho ông T. Năm 1995, ông T mới biết diện tích đất mà ông H cho ông T là 8.941m² nên ông T đã kê khai đăng ký và được ghi và sổ mục kê của xã S. Ông T đã nhiều lần yêu cầu các hộ đang ở trên đất trả lại đất nhưng họ không trả. Ông T khiếu nại các hộ dân này đến UBND xã S nhưng không được giải quyết. Ông T đã nhiều lần đến UBND xã S để yêu cầu được nộp thuế đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng xã S đều từ chối với lý do ông T không trực tiếp sử dụng đất mà các hộ dân đang ở trên đất sử dụng đất từ rất lâu. Những hộ dân ở trên đất có nhiều hộ đã thương lượng với ông T nên ông T đã chuyển nhượng đất cho họ. Còn một số hộ dân không thương lượng được nên dẫn đến tranh chấp và trong đó có hộ ông C. Hiện nay diện tích đất ông C đang

sử dụng có diện tích là 154,3m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 17 tại xã S là một phần trong tổng diện tích đất mà ông H cho ông T năm 1988 và được ông T kê khai đăng ký vào năm 1995. Sau khi có kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, ông T yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 155,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) tại xã S để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho ông T.

Giá trị tài sản và đất tranh chấp thì ông T đồng ý theo giá tại Biên bản định giá ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng định giá tài sản thành phố T.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Diện tích đất 155,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) tại xã S là của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N (cha mẹ của ông C) khai phá vào năm 1950 và làm nhà ở. Năm 1976, ông C lấy vợ nên cha, mẹ ông C cho ông C căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất này và gia đình ông C ở từ đó cho đến nay. Năm 1995, ông T làm thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của nhà nước nhưng cán bộ UBND xã S cho biết là diện tích đất ông C đang sử dụng đã do ông T đăng ký và có tên trong sổ mục kê của xã. Ông C yêu cầu UBND xã S giải trình lý do vì sao đất ông C đang sử dụng mà lại để cho ông T đăng ký thì UBND xã S không trả lời. Sau đó, UBND xã S có mời ông C đến để hòa giải việc ông T khiếu nại đòi ông C trả lại đất nhưng hòa giải không thành. Năm 2002, ông T kê khai đăng ký và được UBND xã S ghi tên ông C vào sổ mục kê. Năm 2016, ông C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị ông T ngăn cản. Ông T cho rằng 28 hộ dân trong thôn 6, xã S đang sinh sống trên đất của ông cố nội của ông T để lại nên ông T tranh chấp để đòi lại đất.

Việc ông T yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 155,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) tại xã S để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho ông T thì ông C không đồng ý vì đất này gia đình ông C đã ở ổn định từ năm 1950 cho đến nay.

Về giá trị tài sản và đất tranh chấp thì ông C đồng ý theo biên bản định giá tài sản ngày 10 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng định giá tài sản thành phố T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 155,5m² thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 42 (mới) tọa lạc tại Thôn A, xã S, thành phố T để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho ông T, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 21/8/2017.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tài sản tranh chấp, án phí sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

Ngày 17 tháng 3 năm 2018, ông Lê Văn T làm đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp. Ông T cung cấp cho Tòa án 01 bản tường trình sự việc của ông Nguyễn Trọng N có xác nhận của UBND xã S.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Lê Văn T; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả cho ông T quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã S, thành phố Vũng Tàu nên Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý giải quyết với quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự

[2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn T nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[3]. Bà Phạm Ánh N vắng mặt tại phiên tòa nhưng bà N đã ủy quyền cho ông C và ông C có mặt. Ông Lê Văn K vắng mặt nhưng ông K đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt bà N, ông K là đúng quy định tại Điều 296 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Theo ông C thì nguồn gốc đất 155,5m² thuộc thửa số 40 tờ bản đồ số 42 (mới) tọa lạc tại thôn 6, xã S hiện có căn nhà cấp 4 mà ông C đang ở là do cha mẹ ông C khai phá vào năm 1950 nhưng ông C không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Theo ông T thì diện tích đất 155,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) thuộc thôn 6, xã S nằm trong diện tích đất 8.941m² mà ông H đã cho ông T vào năm 1988. Diện tích 8.941m² nằm trong tổng diện tích 4ha đất do ông Lê Văn Đ là ông cố nội của ông Lê Văn T khai phá và được Cai tổng Huỳnh Công Đ thời pháp thuộc xác nhận cấp Bằng khoán năm 1904 đã được dịch ra tiếng Việt Nam có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp Rạch và rừng Sác; Tây giáp Rạch Lão Ngừ và đất ông Lê Văn M; Nam giáp ruộng Nguyễn Văn P; Bắc giáp Rạch Lão Ngừ. Theo Biên bản xác minh của UBND xã S thì vị trí diện tích đất 155,5m² đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) tọa lạc tại thôn 6, xã S cách 400m so với vị trí diện tích đất 8.941m² mà ông T kê khai đăng ký vào năm 1995 tại sổ mục kê xã S.

Vị trí diện tích 155,5m² đất thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 42 (mới) tọa lạc tại thôn 6, xã S có nằm trong tổng diện tích 4ha đất mà ông Đ được cấp Bằng khoán vào năm 1904 hay không chỉ là để xác định nguồn gốc khai phá chứ không thể dùng làm căn cứ để xác định quyền sử dụng đất thuộc về ông T hay ông C.

[5]. Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và ông T xác nhận thì diện tích đất 155,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) tọa lạc tại thôn 6, xã S là do chế độ cũ dồn dân lập ấp chiến lược và giao cho cha mẹ ông C sử dụng vào năm 1963. Sau năm 1975, gia đình ông C vẫn ở cho đến nay. Như vậy, gia đình ông C sử dụng đất là do chính quyền chế độ cũ giao chứ không phải do lấn chiếm. Gia đình ông C đã sử dụng đất này ổn định từ năm 1963 đến nay, không vi phạm các quy định của Luật đất đai qua các thời kỳ nên việc sử dụng đất của ông C là hợp pháp. Theo quy định tại Điều 1 Luật đất đai năm 1987 thì: “*Người đang sử dụng đất đai hợp pháp được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này*”.

[6]. ông T cho rằng ông Lê Văn Đ giao đất này cho ông Lê Văn H là ông nội của ông T canh tác nhưng ông T không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh và ông H cũng không phải là người đang trực tiếp sử dụng đất từ năm 1963. Theo quy định tại Điều 16 của Luật đất đai năm 1987 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi người giao đất chuyển đi nơi khác hoặc đã chết mà những thành viên trong hộ của người đó vẫn còn sử dụng đất đó. Vào năm 1988, ông H cũng không phải là người thừa kế đất này bởi vì theo quy định tại điểm a mục 1 Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án dân sự tối cao hướng dẫn một số quy định của Pháp lệnh thừa kế thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân, quyền sử dụng đất được giao không phải là quyền sở hữu về tài sản của công dân nên không thể trở thành di sản khi công dân chết. Vì vậy vào năm 1988, ông H có lập giấy tờ cho các con cháu của ông H đất và ông H cho ông T diện tích 8.941m² mà các hộ dân đang ở trong đó có gia đình ông C là không hợp pháp.

[7]. Điều 33 của Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này*”.

Người đang sử dụng đất tại xã phường, thị trấn nào thì đăng ký tại xã phường, thị trấn đó”.

Năm 1995, ông T kê khai đăng ký quyền sử dụng diện tích đất 8.941m² trong đó có diện tích đất ông C đang sử dụng và UBND xã S ghi vào sổ mục kê của xã S là không đúng quy định tại Điều 33 của Luật đất đai năm 1993 vì ông T không phải là người đang sử dụng đất, không phải là người được Nhà nước giao đất, cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất. Khoản 3 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 không thay đổi so với Điều 33 của Luật Đất đai năm 1993; vì vậy áp dụng khoản 3 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 để kiến nghị UBND xã S xóa đăng ký của ông T đối với diện tích đất mà ông C đang sử dụng trong sổ mục kê của UBND xã S lập năm 1995.

Ngoài Bằng khoán mà Cai tổng Huỳnh Công Đ thời Pháp thuộc xác nhận năm 1904 cho ông Lê Văn Đ là ông cố nội của ông Lê Văn T khai phá đất thì ông T không đưa ra chứng cứ gì khác để xác định đất ông C đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng của ông T. ông T không trực tiếp sử dụng đất này mà gia đình ông C sử dụng từ năm 1963 đến nay nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 155,5m² thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 42 (mới) Thôn A, xã S, thành phố T để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho ông T, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 21/8/2017 là đúng quy định của pháp luật và quá trình sử dụng đất của ông C.

Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên giữ quyền công tố tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông T; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông T phải nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95 của Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Lê Văn T.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 07 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 155,5m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 42 (mới) tọa lạc tại Thôn A, xã S, thành phố T để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho ông T, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 21 tháng 8 năm 2017.

2. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá ông Lê Văn T phải nộp là 3.141.849 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi một ngàn tám trăm bốn mươi chín đồng) và ông T đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Lê Văn T phải chịu 15.550.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002043 ngày 16 tháng 02 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông Lê Văn T phải nộp tiếp số

tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.050.000 đồng (Mười ba triệu không trăm năm mươi ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp đồng theo Biên lai thu số 0001171 ngày 26 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THA thành phố Vũng Tàu;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu