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: 238/2020/DS-PT
Ngày 17 tháng 7 năm 2020
"V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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: Ông Phạm Văn Công
Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý
Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh - 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*:** Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 17 tháng 7 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 140/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1055/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn C, sinh năm 1970 – Có mặt;
Địa chỉ: Số 73, Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn T, sinh năm 197 – Có mặt;
Địa chỉ: Số 71, Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Bà Ong Thị T[1], sinh năm 1975 – Vắng mặt;
3.2. Anh Hồ Chí N, sinh năm 1996 – Vắng mặt;
3.3. Anh Hồ Chí T[2], sinh năm 1998 – Vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S.

3.4. Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1974 – Có mặt;

3.5. Anh Đào Minh K, sinh năm 2003 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 71, Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S.

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S;

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S: Ông Nguyễn Hùng Anh – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2019) – Có mặt;

4. Người làm chứng: Bà Đào Thị N[1] – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Thuận Hòa, huyện L, tỉnh H.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hồ Văn C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Văn C trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà ngoại của ông Hồ Văn C là cố Đào Văn V (đã chết) và cố Khưu Thị B (đã chết) cho mẹ của ông là cụ Đào Thị H vào khoảng năm 1980. Vào ngày 25/8/1994, Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho cụ H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 485, diện tích 460 m^2, tọa lạc Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S. Khoảng năm 2004, cụ H cho ông C một phần đất thuộc thửa 485. Đến năm 2007, ông C cho ông T mượn đất để ở, có số đo như Tòa án thẩm định, diện tích 68,5 m^2. Việc cho mượn đất không có làm giấy tờ vì là bà con thân tộc với nhau.

Ngày 16/3/2015, cụ H được cấp đổi quyền sử dụng đất theo bản đồ chính quy sau biến động diện tích còn 328,7 m^2, thửa 62. Sau đó cụ H tặng thửa đất 62 lại cho ông C và ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 89, diện tích 146,7 m^2.

Ông T đang ở đất của ông cho mượn nhưng ông T khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C là không đúng.

Ông Hồ Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đào Văn T, Trịnh Thị P và cháu là Đào Minh K tự tháo dỡ, di dời nhà, các công trình trên đất và trả lại cho ông C diện tích 68,5 m^2 nêu trên.

Bị đơn ông Đào Văn T trình bày:

Trước đây, ông nội của ông là cố Đào Văn V cho cha của ông là cụ Đào Văn B[1] mảnh đất ở Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S. Đất này cặp ranh với đất ông Hồ Văn C. Quá trình sử dụng đất, em ông là Đào Văn K[1] cùng với ông C có cặm ranh bằng trụ đá rõ ràng, nhưng cụ B[1] chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2007, cụ B[1] cho lại ông T phần đất trên theo đường 30/4 chiều ngang 6 mét, dài 13,3 mét từ

đường 30/4 xuống tới bờ kè Khóm 6. Từ khi cắm cọc ranh thì thì đất ai nấy sử dụng ổn định không tranh chấp.

Đầu năm 2018, ông T đăng ký quyền sử dụng phần đất cụ B^1 cho thì phát hiện ông C đăng ký đất trùm qua một phần diện tích đất trên (một đầu 5,4 m và một đầu 5,93 m dài 13,3 m) nên ông T yêu cầu ông C tách phần đất này ra để ông T đăng ký quyền sử dụng thì ông C cho rằng đất của ông nên không đồng ý và phát sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân Phường 1 hòa giải không thành.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông C diện tích 75,34 m^2 thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ 23, Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị P không có ý kiến đối với vụ án.

Tại Văn bản số 536/STNMT-TTr ngày 25/3/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S trình bày:

Diện tích 460 m^2 thửa số 485, tờ bản đồ 01, thị trấn N, huyện T (nay là Phường 1, thị xã N) có nguồn gốc của bà Đào Thị H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 754891 ngày 25/8/1994. Ngày 16/5/2015, hộ bà H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất số BU 765610, diện tích giảm còn 328,7 m^2 (do mở rộng đường 30/4 và xây dựng bờ kè), thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 23 (số thửa cũ 485, tờ bản đồ số 01). Ngày 02/12/2016, hộ bà H lập hợp đồng tặng cho ông Hồ Văn C một phần diện tích (được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 1, thị xã N chứng thực) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 660354 ngày 14/02/2017 diện tích 146,7 m^2 thửa 89, tờ bản đồ số 23, Khóm 6, Phường1, thị xã N, tỉnh S.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Hồ Văn C được thực hiện đúng trình tự thủ tục luật định nên ông Đào Văn T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 39, khoản 1 khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn C.

Buộc bị đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị P trả lại cho ông Hồ Văn C giá trị phần đất tranh chấp diện tích 68,5 m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thị xã N tương ứng với số tiền 50.023.000 đồng.

Ổn định cho bị đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị P tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 68,5 m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S có tứ cận như sau (có sơ đồ kèm theo):

- Hướng Đông giáp đường 30/4, có số đo 4,93 m;
- Hướng Tây giáp bờ kè, có số đo 5,07 m;
- Hướng Nam giáp Đào Văn T, có số đo 13,7 m;
- Hướng Bắc giáp Hồ Văn C, có số đo 13,7 m;

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Hồ Văn C ngày 14/02/2017 đối với diện tích 68,5 m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S có tứ cận như sau (có sơ đồ kèm theo):

- Hướng Đông giáp đường 30/4, có số đo 4,93 m;
- Hướng Tây giáp bờ kè, có số đo 5,07 m;
- Hướng Nam giáp Đào Văn T, có số đo 13,7 m;
- Hướng Bắc giáp Hồ Văn C, có số đo 13,7 m;

Bị đơn ông Đào Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị P được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định, định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/11/2019, nguyên đơn ông Hồ Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông Đào Văn T và bà Trịnh Thị P di dời nhà trả đất lại cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Hồ Văn C giữ nguyên kháng cáo yêu cầu ông Đào Văn T trả đất, vì đất là của mẹ ông để lại nên ông giữ đất lại cho con cháu, không đồng ý nhận bằng tiền. Những người vắng mặt tại phiên tòa đều không bị ảnh hưởng gì nên yêu cầu Tòa xét xử vắng mặt họ.

Ông Đào Văn T không đồng ý kháng cáo của ông Hồ Văn C vì ông chỉ có duy nhất nơi này để ở, không có nơi ở khác.

Bà Trịnh Thị P nhất trí ý kiến của chồng là Đào Văn T.

Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc T có ý kiến về nguồn gốc đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định rõ nên không ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Hồ Văn C đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt đều không có quyền lợi, nghĩa vụ độc lập liên quan đến việc xét kháng cáo, nên việc xét xử vẫn tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cố Đào Văn V (là ông ngoại của ông C và là ông nội của ông T). Nguyên đơn ông Hồ Văn C trình bày cố V cho mẹ của ông là cụ H phần đất này, còn bị đơn trình bày cố V cho cha của ông là cụ B^1 sau đó cụ B^1 cho lại ông phần đất này, nhưng cả hai bên đương sự đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh cố V đã tặng đất cho ai. Tuy nhiên, tại Công văn số 536/STNMT-TTr ngày 25/3/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 485, tờ bản đồ số 01, ấp 6, thị trấn N, huyện T của bà Đào Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, đến năm 2015 cấp đổi lại thành thửa 62, tờ bản đồ số 23, Khóm 6, Phường I, thị xã N. Ngày 02/12/2016, bà H ký hợp đồng tặng cho ông Hồ Văn C một phần thửa 62 và ông Hồ Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2017 thửa 89, tờ bản đồ số 23, diện tích 146,7 m^2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Thực tế, cụ H và ông C sử dụng đất từ khoảng năm 1980 cho đến năm 2007 thì ông T mới sử dụng đất đến nay. Vì vậy, Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hồ Văn C là có căn cứ và phần này không có kháng cáo, kháng nghị.

[3] Ông Đào Văn T đã cất nhà ở ổn định trên đất từ năm 2007 đến nay. Khi ông Đào Văn T cất nhà thì ông Hồ Văn C không phản đối. Ngoài chỗ này, ông Đào Văn T không có chỗ ở nào khác. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ổn định cho ông Đào Văn T được quyền sử dụng đất và buộc ông T hoàn trả quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn C bằng giá trị theo kết quả định giá; đồng thời hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn C là có căn cứ.

Ông Hồ Văn C xuất trình xác nhận ngày 03/12/2019 của Ban nhân dân Khóm 6 và Công an Phường I, thị xã N có nội dung hộ ông Đào Văn T không có mặt tại địa phương, nhưng xác nhận này không chứng minh được hộ ông Đào Văn T đã có chỗ ở khác. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đào Văn T trình bày vợ chồng ông vẫn ở nơi này và không có nơi ở nào khác. Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Ông Hồ Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định, định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh S.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn C.

2.1. Buộc ông Đào Văn T và bà Trịnh Thị P hoàn trả cho ông Hồ Văn C phần đất tranh chấp diện tích 68,5 m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thị xã Ngã Năm bằng giá trị với số tiền 50.023.000 đồng *(Năm mươi triệu không trăm hai mươi ba ngàn đồng)*.

Ông Đào Văn T và bà Trịnh Thị P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 68,5 m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định tại Sơ đồ vị trí đất kèm theo Bản án sơ thẩm (Bút lục số 472).

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 660354, số vào sổ cấp GCN CS06910 ngày 14/02/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Hồ Văn C đối với diện tích 68,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm 6, Phường 1, thị xã N, tỉnh S. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định tại Sơ đồ vị trí đất kèm theo Bản án sơ thẩm (Bút lục số 472).

2.3. Ông Đào Văn T và bà Trịnh Thị P có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất diện tích 68,5 m^2 nêu tại tiểu mục 2.1 mục 2 của Quyết định này theo quy định của pháp luật.

3. Ông Hồ Văn C phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0002277 ngày 02/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh S.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định, định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh S;
- VKSND tỉnh S;
- Cục THADS tỉnh S;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công