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: 86/2023/DSPT
Ngày: 13-6-2023
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: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13-6-2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2021/TLPT-DS ngày 13/7/2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2021/QĐ-PT ngày 22-11-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2021/QĐ-PT ngày 07-12-2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 92/2022/TB-TA ngày 13-10-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2022/QĐ-PT ngày 28-10-2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 60/2023/TB-TA ngày 05-5-2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 79/2023/QĐ-PT ngày 24-5-2023; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 74/2023/QĐ-TA ngày 13-6-2023, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bình T7, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số 69 Hoàng V, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T7: Ông Nguyễn Văn C – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

II. Bị đơn: Ông Phan Văn T8, sinh năm 1930. Quá trình giải quyết phúc thẩm, ông T8 chết vào ngày 25-12-2021.

Tại Thông báo số 94/TB-TA ngày 13-10-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xác định những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T8 gồm:

1. Bà Phan Thị T9, sinh năm 1960 (vắng mặt).

2. Bà Phan Thị Kim C1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3. Bà Phan Thị Kim H, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1806/22A, đường 30/4, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Ông Phan Văn T10, sinh năm 1972 (vắng mặt).

5. Ông Phan Văn L, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 70 đường Phước T1, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Các ông bà Phan Thị T9, Phan Thị Kim C1, Phan Thị Kim H, Phan Văn T10 cùng ủy quyền tham gia tố tụng (theo Giấy ủy quyền ngày 28-9-2022) cho: Ông Trần Quốc C2, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 64/1A đường Nguyễn H1, phường Nguyễn An N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Các anh, em ruột của ông Nguyễn Bình T7 gồm:

1.1. Ông Nguyễn Hữu T11, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 7/1 đường Tôn Thất T2, phường Phạm Ngũ L, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Nguyễn Hữu T12, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 391/17 đường Sư Vạn H1, Phường A, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Nguyễn Thị Việt A1, sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 189/39 khu phố 2, phường Trung D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

1.4. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 60/2A Lê Thánh T3, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

1.5. Bà Nguyễn Thị Việt H2, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 9 Phan Văn T4, phường Thắng T5, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

1.6. Bà Nguyễn Thị Việt H3, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Quốc lộ 1, phường Quyết T6, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Các ông bà: Nguyễn Hữu T11, Nguyễn Hữu T12, Nguyễn Thị Việt A1, Nguyễn Hoàng H1, Nguyễn Thị Việt H2, Nguyễn Thị Việt H3 cùng ủy quyền tham gia tố tụng (theo cácVăn bản ủy quyền ngày 28-6-2018; ngày 05-7-2018; ngày 20-6-2018; ngày 12-7-2007; ngày 10-7-2007 và ngày 07-8-2007) cho: Ông Nguyễn Bình T7, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số 69 Hoàng V, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Vợ chồng ông Nguyễn A2, sinh năm 1942 và bà Trần Thị S, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 634/10/1 đường T, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S: Luật sư Phan Minh Đ1, sinh năm 1979 (có mặt).

Quá trình giải quyết phúc thẩm, ông A2 chết vào ngày 11-11-2022.

Tại Thông báo số 13/TB-TA ngày 13-02-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xác định những những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn A2 gồm:

2.1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1954 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 634/10/1 đường T, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 72 đường Phước T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.3. Ông Nguyễn Nhật T13, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số 634/10/1 đường T, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.4. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 634/10/1 đường T, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Đ2 ủy quyền tham gia tố tụng (theo Giấy ủy quyền ngày 15-5-2023 và ngày 16-5-2023) cho ông Nguyễn Nhật T13 , sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 634/10/1 đường T, phường Thắng N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt) .

3. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S1:

3.1. Bà Phan Thị T9, sinh năm 1960 (vắng mặt).

3.2. Bà Phan Thị Kim C1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3.3. Bà Phan Thị Kim H, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1806/22A, đường 30/4, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4. Ông Phan Văn T10, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.5. Ông Phan Văn L, sinh năm 1975 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 70 đường Phước T1, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Các ông bà Phan Thị T9, Phan Thị Kim C1, Phan Thị Kim H, Phan Văn T10 cùng ủy quyền tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 13-11-2019) cho: Ông Trần Quốc C2, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 64/1A đường Nguyễn H1, phường Nguyễn An N1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trụ sở: Số 89 đường Lý Thường K, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T14 – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Ông T14 ủy quyền tham gia tố tụng (theo Văn bản số 9303/UBND-VP ngày 18-10-2022 của UBND thành phố V) cho: Bà Nguyễn Thị Thu H4 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bình T7; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T9, vợ chồng ông Nguyễn A2 và bà Trần Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24-04-2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Bình T7 trình bày*:*

Mẹ ông T7 là bà Trần Thị H5 (chết ngày 30-11-2000) có sang nhượng của ông Ngô Xuân Khoa diện tích 9.834m^2 và căn nhà tole, cây trồng tại phường Phước T1, có lập một

"*Giấy giao quyền sở hữu huê lợi"* được Chủ tịch UBND CM phường Phước T1 nay là UBND phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận ngày 22-06-1976. Khi nhận đất không đo đạc vì đã có sơ đồ vị trí do trắc địa sư Lê Văn Cảnh lập ngày 15-03-1972 thể hiện diện tích 9.834m^2.

Do tuổi già sức yếu còn các con thì tham gia cách mạng không thường xuyên đến trông coi nhà đất nên từ năm 1980 nhà đất đã bị ông Phan Văn T8 bao chiếm sử dụng với lý do được UBND phường Phước T1 cấp, mỗi lần gia đình ông T7 đến đều bị ông T8 ngăn cản không cho vào xem nhà đất, bà H5 có đơn khiếu nại gửi đến phường nhưng không được giải quyết.

Năm 1992, bà H5 ủy quyền cho ông T7 gửi đơn khiếu kiện đến UBND phường B và UBND thành phố V. Ngày 15-11-1997, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 604/QĐ-UBND với nội dung: Công nhận diện tích 9.834m^2 cho bà H5 do đầy đủ giấy tờ chứng minh việc mua bán giữa bà H5 và ông Khoa; Đề nghị UBND phường B thu hồi giấy tờ phê duyệt giao đất cho ông T8, buộc ông T8 phải tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép để trả lô đất cho bà H5. Ngày 10-08-1998 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 354/QĐ-UBND về việc "Buộc ông Phan Văn T8 giao trả 9.834m^2 đất tại khóm Hải Đăng phường B cho bà Trần Thị H5 sử dụng".

Ông T8 có đơn khiếu nại vì chỉ sử dụng 4.453m^2 nhưng buộc ông T8 giao trả 9.834m^2 đất là không đúng. Ngày 10-10-2003, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3047/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của ông T8.

Không đồng ý, ông T8 tiếp tục khiếu nại, ngày 10-04-2007 UBND thành phố V có thông báo số 125/TB-UBND kết luận cuộc họp giải quyết tranh chấp đất giữa bà H5 với ông T8 với nội dung: Sẽ ban hành quyết định thu hồi và hủy bỏ

Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 15-11-1997, Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 10-08-1998 và giao cho UBND phường A tiếp tục hòa giải, vận động thuyết phục hai bên tự thương lượng theo hướng chia đôi đất. Trường hợp hòa giải không thành, UBND phường A hướng dẫn các bên khiếu nại đến Tòa án nhân dân để giải quyết theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 25-5-2007, UBND phường A có tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Ngày 29-11-2007, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4547/QĐ-UBND về việc thu hồi hủy bỏ các Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 15-11-1997, Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 10-08-1998 và Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 10-10-2003 với lý do: Các Quyết định trên được ban hành chưa đúng với diện tích đất thực tế đăng ký sử dụng của ông Phan Văn T8 và chưa đúng về trình tự giải quyết tranh chấp đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngày 14-12-2007, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4775/QĐ-UBND về việc công nhận ông T7 được quyền sử dụng 5.616,8m^2 đất nông nghiệp tại Hải Đăng, phường A, thành phố V, trong đó: Diện tích 4.171,8m^2 ông T7 được tiếp tục sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích 1.442,8m^2 đã thu hồi công trình đường ven biển Vũng Tàu - Long Hải, ông T7 được đền bù theo quy định, có sơ đồ vị trí do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V xác nhận ngày 26-11-2007 kèm theo. Đồng thời Quyết định số 4775/QĐ-UBND có nhận định: Phần đất thực tế có tranh chấp với ông Phan Văn T8 4.453,5m^2 chuyển về UBND phường A để tổ chức hòa giải và giải quyết lại từ đầu theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ theo Quyết định số 4775/QĐ-UBND ông T7 có đơn gửi UBND phường A yêu cầu ông T8 giao trả 4.453,5m^2, phường tổ chức hòa giải nhưng không thành vì ông T8 vẫn lấy lý do đất đã được phường Phước T1 cấp năm 1980. Năm 2008, ông T7 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, nhưng Tòa hướng dẫn về địa phương hòa giải và 1 phần lý do cá nhân nên ông T7 rút đơn khởi kiện. Đến tháng 5-2016 ông T7 tiếp tục khởi kiện, UBND phường A có tổ chức hòa giải nhưng không thành nên chuyển đến Tòa án.

Như vậy, phần diện tích đất 5.616,8m^2 sau khi thu hồi chỉ còn lại 4.171,8m^2 theo Quyết định số 4775/QĐ-UBND không liên quan đến phần đất 4.453,5m^2 đang tranh chấp với ông T8. Đối với số tiền đền bù diện tích 1.442,8m^2 đã thu hồi xây dựng công trình đường ven biển Vũng Tàu - Long Hải gia đình ông T7 đã nhận vào cuối năm 2018. Hiện nay diện tích 4.171,8m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 18-03-2019, ông T7 đồng ý diện tích tranh chấp là 4.169,6m^2. Trong đó Lô A diện tích 2.094,1m^2 ông T8 sử dụng và Lô B diện tích 2.075,5m^2 ông T8 đã chuyển nhượng cho ông A2, bà S. Ông T7 không biết việc chuyển nhượng này từ thời gian nào, khi giải quyết tranh chấp tại phường ông T8 không nói.

Việc ông T8 yêu cầu lồng ghép bản đồ là không có căn cứ vì đã qua nhiều lần đo đạc đều do cơ quan Nhà nước thực hiện nên không thể xảy ra tình trạng sai lệch. Ông T7 nhất trí với kết quả trưng cầu giám định chữ ký của ông Lê Văn Bá tại Bản gốc "Giấy giao quyền sở hữu huê lợi".

Nay ông T7 yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 4.169,6m^2 thuộc thửa 9, 13 tờ bản đồ 51, 61 phường A thành phố V cho ông T7 và buộc ông Phan Văn T8 phải tháo dỡ các công trình trên đất trả lại diện tích 4.169,6m^2 thuộc thửa 9, 13 tờ bản đồ 51, 61 phường A thành phố V cho gia đình ông T7.

Đối với việc ông A2, bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T8 là trái quy định, vì đất đang tranh chấp Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất cho ông T8 thì ông T8 không được quyền sang nhượng cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào. Vì vậy đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu độc lập của ông A2, bà S. Ông T7 không có ý kiến gì về việc ông A2, bà S yêu cầu ông T8 trả lại 90 lượng vàng 24K và tiền thiệt hại nếu hợp đồng trên bị vô hiệu.

Về yêu cầu độc lập của bà Phan Thị T9 không có cơ sở nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu độc lập của bà Phan Thị T9.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:

Do gia đình ông T8 có hoàn cảnh khó khăn không có đất để canh tác, ngày 29-10-1979 ông T8 gửi đơn đến UBND phường Phước T1 xin được khai phá 1 khu đất hoang khoảng 1ha tại rừng chồi đường Thánh Gia phường Phước T1. Ngày 08-01-1980, UBND phường Phước T1 xác nhận cho ông T8 được khai phá sử dụng diện tích nêu trên. Kể từ đó gia đình ông T8 sử dụng khu đất trên sinh sống ổn định đến nay và được cấp sổ hộ khẩu thường trú từ năm 1996.

Sau đó một thời gian, bà Hòa là mẹ ruột ông T7 có đơn khiếu nại cho rằng khu đất trên ông Khoa đã giao lại quyền sở hữu hoa lợi cho bà Hòa được phường Phước T1 xác nhận ngày 22-06-1976.

Quá trình giải quyết khiếu nại, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 05-11-1997 "Công nhận thửa đất có diện tích 9.834m^2 thuộc thửa đất số 199 và 1 phần thửa 206 tờ bản đồ 27, địa chính phường B thuộc quyền sở hữu đất của bà Trần Thị Hòa". Tiếp đó ngày 10-08-1998 UBND thành phố V ban hành Quyết định số 354/QĐ-UBND với nội dung "Buộc ông Phan Văn T8 giao trả 9.834m^2 đất tại khóm Hải Đăng phường B cho bà Trần Thị Hòa sử dụng". Ông T8 có đơn gửi UBND thành phố V. Ngày 10-10-2003, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3047/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của ông T8 về việc giải quyết tranh chấp đất đai với bà Trần Thị Hòa.

Ngày 30-03-2005, ông T8 có đơn khiếu nại gửi đến Thanh tra tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 10-04-2007 UBND thành phố V ra thông báo về việc kết luận cuộc họp giải quyết tranh chấp đất giữa bà Hòa với ông T8 với nội
dung: Sẽ ban hành quyết định thu hồi và hủy bỏ Quyết định 604/QĐ-UBND ngày 15-11-1997, Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 10-08-1998 và giao cho UBND phường A tiếp tục hòa giải, vận động thuyết phục hai bên tự thương lượng theo hướng chia đôi đất, trường hợp hòa giải không thành, UBND phường A hướng -- 136 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 29-11-2007, UBND thành phố V ban hành 4547/QĐ-UBND về việc thu hồi hủy bỏ các Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 15-11-1997, Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 10-08-1998 và Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 10-10-2003 với lý do: Các quyết định trên được ban hành chưa đúng với diện tích đất

thực tế đăng ký sử dụng của ông T8 và chưa đúng về trình tự giải quyết tranh chấp đất theo quy định của Luật đất đai.

Vào năm 2002, vì cần tiền nên vợ chồng ông T8 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn A2, Trần Thị S diện tích ngang 20m dài 100m, bằng giấy tay với giá 90 lượng vàng 24K, vợ chồng ông A2 biết đất chưa có giấy tờ nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, sau khi nhận đủ vàng ông T8 đã giao đất cho ông A2 sử dụng. Ông A2 xây dựng nhà xưởng chế biến hải sản từ năm 2003 và xây dựng hàng rào bao quanh toàn bộ khu đất của ông A2. Những tình tiết này do ông T8 không biết và không thấy Tòa án hỏi nên không khai ngay từ ban đầu.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông T7, ông T8 không đồng ý đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T7 với các lý do sau:

- Đất đã được UBND phường Phước T1, thành phố V giao từ năm 1980 cho ông T8 sử dụng ổn định, lâu dài và nộp thuế với Nhà nước.

- Việc ông Khoa sang nhượng đất cho bà Hòa là không đúng quy định, thời điểm đó Nhà nước nghiêm cấm sang nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Theo giấy giao quyền sở hữu huê lợi thì bà Hòa cũng chỉ được quyền hưởng huê lợi chứ không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo kết luận giám định số 869/PC09-Đ3 ngày 17-6-2019 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã kết luận chữ ký của ông Bá là thật, ông T8 nhất trí và không yêu cầu giám định lại.

- Ông T8 có cung cấp thêm trích sổ mục kê ruộng đất của UBND phường B, lập ngày 20-8-1994 thể hiện tại trang 8 tờ bản đồ 27 có tên ông Phan Văn T8 đăng ký diện tích 4.740m^2 loại đất trồng Điều.

- Sau khi xem xét bản họa đồ vị trí tỷ lệ 1/4000 được cho là trắc địa sư Lê Văn C3 thực hiện vào ngày 04-7-1972 tại các đỉnh thửa của sơ đồ vị trí trong bản họa đồ này không có tọa độ nên phần đất ông T8 đang sử dụng không nằm trong bản họa đồ trên.

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thị T9.

Theo bản khai và quá trình giải quyết vụ án đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Bình T7 trình bày:

Cha ông T7 tên Nguyễn Văn Sáng, sinh năm 1905 chết năm 1995, còn mẹ tên Trần Thị Hòa sinh ngày 18-10-1914 chết ngày 30-11-2000. Cha mẹ có 8 người con, trong đó chết 1 người còn nhỏ nên còn lại 7 người gồm: Nguyễn Hữu T11, sinh năm 1938; Nguyễn Hữu T12, sinh năm 1940, Nguyễn Thị Việt A1, sinh năm 1943, Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1946, Nguyễn Thị Việt H2, sinh năm 1950, Nguyễn Thị Việt H3, sinh năm 1952, Nguyễn Bình T7, sinh năm 1954.

Vào ngày 14-03-1998 bà Hòa có lập 1 Chúc thư với nội dung: Cho 4 người con diện tích 9.834m^2 gồm: Nguyễn Hoàng H1, Nguyễn Bình T7, Nguyễn Thị Việt H2, Nguyễn Thị Việt H3, còn ông Tâm, ông Trí, bà Ánh từ chối nhận tài sản. Vì vậy tài sản này là của ông Hiệp, ông T7, bà Hồng, bà Hưng, tuy nhiên tất cả 6 anh chị em đều ủy quyền tham gia tố tụng cho ông T7 và đều nhất trí với ý kiến của ông T7 không ai có đơn yêu cầu độc lập.

Theo bản khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn A2, bà Trần Thị S trình bày:

Vào ngày 30-05-2001, vợ chồng ông A2, bà S có nhận chuyển nhượng của ông T8 cùng vợ là bà Nguyễn Thị S1 1 phần đất diện tích: Chiều rộng trước 20m sau 21m, chiều dài 110m, tổng cộng khoảng 2.200m^2, có tứ cận: Phía đông giáp ông Vinh, phía tây giáp ông T8, phía nam giáp ao, phía bắc giáp đường Phước T1 với giá 90 lượng vàng 24 loại 9999, ông T8 chịu trách nhiệm làm giấy chủ quyền nhà, ông bà giao đủ vàng và nhận đất theo hình thức tự đo thủ công.

Năm 2005, ông A2, bà S xây dựng nhà ở khoảng 100m^2 không xin giấy phép khoảng 100m^2, 1 khu nhà xưởng mái tole, vách xây tường có cả kho lạnh để chế biến hải sản và xây dựng hàng rào bao quanh khu đất bằng bê tông, kẻm gai, lưới B40. Khi chuyển nhượng ông T8 thông báo thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được UBND phường Phước T1 xác nhận cho khai phá sử dụng từ ngày 05-01-1980 mà không đề cập đến việc đang có tranh chấp với ông T7. Vì tin tưởng ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng mà không đưa ra điều kiện nào đối với ông T8, bà S1 và chỉ giữ giấy tay thỏa thuận sang nhượng đất không có giấy tờ pháp lý nào khác về thửa đất. Ông bà đồng ý diện tích hiện đang sử dụng là 2.075,5m^2 thuộc một phần thửa 09, 13 tờ bản đồ số 51, 61, phường A, thành phố V.

Ông A2, bà S chuyển nhượng đất từ ông T8 là hợp lệ vì không biết việc tranh chấp đất giữa ông T7 và ông T8. Vì vậy ông A2, bà S có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 30-5-2001 giữa ông A2, bà S và vợ chồng ông Phan Văn T8, bà Nguyễn Thị S1 đối với diện tích 2.075,5m^2 (lô B) thuộc thửa 09, 13 tờ bản đồ 51, 61 phường A thành phố V có hiệu lực pháp luật để ông A2, bà S làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu giữa ông Nguyễn A2, bà Trần Thị S và vợ chồng ông Phan Văn T8, bà Nguyễn Thị S1. Yêu cầu vợ chồng ông T8 hoàn trả lại 90 lượng vàng 24K và giá trị vật kiến trúc trên đất mà ông A2, bà S đã bỏ tiền ra xây dựng theo giá trị mà Hội đồng định giá của Tòa án đã định giá.

Tại phiên tòa ngày 25-11-2020, ông A2 bà S cho rằng việc chuyển nhượng là cả hai vợ chồng ông T8, bà S1, nhưng do bà Nguyễn Thị S1 đã chết nên đề nghị Tòa án đưa các con của bà S1 và ông T8 tham gia với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S1 là bà Phan Thị T9, bà Phan Thị Kim C1, ông Phan Văn T10, bà Phan Thị Kim H do ông Trần Quốc C2 đại diện và ông Phan Văn L trình bày:

Thửa đất số 23, 30, 47 (cũ 199 tờ bản đồ 61 (cũ 27) phường A, thành phố V cùng các tài sản trên đất là của cha mẹ các ông bà tạo dựng từ năm 1980. Sau khi mẹ chết thì các con tự động trở thành thừa kế hàng thứ nhất đối với phần di sản của bà S1 để lại, gồm ½ giá trị thửa đất và các tài sản trên đất.

Về nội dung khởi kiện của ông T7, ông bà cho rằng không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Thứ nhất: Gia đình không bao chiếm đất mà được chính quyền địa phương cho phép sử dụng theo đơn xin phục hóa đất bỏ hoang. Gia đình thực hiện nghĩa vụ thuế, có đăng ký kê khai trong hồ sơ địa chính theo quy định.

Thứ hai: Theo chứng cứ bà H5 thì không thể xác định thửa đất mà ông T7 đòi có phải là thửa đất mà gia đình ông bà đang sử dụng hay không.

Thứ ba: Năm 1976 sau khi bà H5 mua đất của ông Ngô Xuân Khoa thì bỏ hoang, theo quy định thời kỳ này hành vi bỏ hoang hóa đất là bị nghiêm cấm. Nếu đúng là thửa đất của bà H5 mua của ông Khoa do bỏ hoang nhiều năm thì pháp luật không thừa nhận cho bà H5.

Thứ tư: Ông T7 cho rằng phần diện tích 4.453m^2 thuộc 1 phần trong tổng thể thửa đất mua của ông Khoa, đã được UBND TP Vũng Tàu giao cho ông T7 được quyền sử dụng 5.616,8m^2 theo Quyết định số 4775/QĐ-UBND ngày 14-12-2007. Tuy nhiên cần phải xem xét lại tính hợp pháp của Quyết định số 4775/QĐ-UBND vì diện tích ông T8 kê khai đăng ký thửa đất số 199 tờ 27 lên tới 4.740,0m^2. Theo sơ đồ lập ngày 19-11-2007 kèm theo Quyết định số 4775/QĐ-UBND thì khi UBND TP Vũng Tàu công nhận cho ông T7 sử dụng 5.616,8m^2 (gồm các Lô II (A, B, C), còn lô I có diện tích 4.453,5m^2 vẫn do gia đình quản lý, sử dụng và đây chính là phần còn lại trong tổng diện tích 4.740,0m^2 của thửa số 199 tờ 27 do ông T8 kê khai đăng ký năm 1993. Như vậy UBND TP Vũng Tàu đã giao cho ông T7 sử dụng phần 286,5m^2 mà không có quyết định thu hồi, bồi thường. Quyết định số 4775/QĐ-UBND là trái pháp luật, cần phải hủy bỏ và phải buộc chính ông T7 giao trả diện tích 286,5m^2.

Về quá trình sử dụng thửa đất số 199, tờ 27, cha mẹ của ông bà canh tác trên thửa đất từ năm 1980 và đã chuyển nhượng cho ông A2, bà S, về số vàng bán đất do cha mẹ giữ và sử dụng riêng nên các ông bà không liên quan.

Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T9 tuyên:

1. Bác đơn khởi kiện của ông T7.

2. Buộc ông T7 giao trả lại diện tích 286,5m^2 trong thửa đất số 199 tờ 27, phường A thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T9, đề nghị xem xét xử lý các tài sản trên đất, giá trị công sức làm tăng thêm giá trị của đất đối với gia đình bà T9 theo quy định của pháp luật.

4. Hủy bỏ Quyết định số 4775/QĐ-UBND ngày 14-12-2007 của UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũng như sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 19-11-2007 được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận ngày 26-11-2007.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 525059 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 15-4-2010 cấp cho ông T7.

6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 525018 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 15-4-2010 cấp cho ông T7.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố V trình bày:

Về yêu cầu độc lập của bà T9: Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật

nếu xét thấy bị vi phạm. Quá trình xác minh, giải quyết khiếu nại trong một thời gian dài, đã căn cứ theo các quy định pháp luật từng thời điểm UBND thành phố V mới ban hành Quyết định số 4775/QĐ-UBND ngày 14-12-2007, hoàn toàn không có việc giao đất chồng lấn sang diện tích khác. UBND thành phố V khẳng định ban hành Quyết định số 4775/QĐ-UBND đúng trình tự thủ tục, không vi phạm quyền lợi của các bên, không thay đổi bản chất của sự việc nên không có căn cứ để hủy Quyết định số 4775/QĐ-UBND nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T9.

Về yêu cầu khởi kiện của ông T7: Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các đương sự chưa thể khẳng định, nếu có quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì UBND thành phố V sẽ xem xét nếu có đủ các điều kiện về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết khiếu nại chỉ giải quyết phần không có tranh chấp còn phần tranh chấp thì hướng dẫn đến phường hòa giải, không được thì khởi kiện ra Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã tuyên xử: Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông T7 đối với ông T8 về việc tranh chấp diện tích 4.169,6m^2 thuộc thửa 09, 13 tờ bản đồ 51, 61 phường A thành phố V; không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà T9; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A2, bà S. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 19/3/2021, ông T7 có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/3/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T9 có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố của bà T9.

Ngày 22/3/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông A2, bà S có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông A2 bà S, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2001 (theo Giấy thảo thuận ngày 30/5/2001) giữa vợ chồng ông A2 bà S với vợ chồng ông T8 bà S1 đối với diện tích 2.075,5m^2 thuộc thửa 9 + 13, tờ bản đồ 51+61 Phường A, thành phố V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T7, bà T9, bà S và các đồng thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông A2 vẫn giữa nguyên kháng cáo.

[1]. Ông T7 và Luật sư C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T7 trình bày và có quan điểm: Mặc dù ông T7 khởi kiện và kháng cáo là để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa cho thấy bản án sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng về mặt tố tụng nên không thể đảm bảo được về mặt nội dung, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

[2]. Ông Lợi và ông C2 đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T8 và của bà S1 trình bày và có quan điểm: Án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của bà T9 liên quan đến Quyết định số 4775 của UBND thành phố V về mặt nội dung, cụ thể là: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và Công văn số: 1800 ngày 13-4-2023 của UBND thành phố V thì tổng diện tích đất giao cho ông T7 trong Quyết định số 4775 gồm 03 thửa là 198, 206 và 199 do ông T8 là người đứng tên kê khai trong sổ Mục kê nhưng UBND thành phố V không có quyết định thu hồi đất lại cấp cho ông T7 là sai. Mặt khác sau khi có Quyết định số 4775 thì ông T7 đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán cho nhiều người trong đó có liên quan đến thửa đất 199 do ông T8 là người đứng tên kê khai nhưng án sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[3]. Ông T13 và Luật sư Đ1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S trình bày và có quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm vợ chồng ông A2 bà S có yêu cầu độc lập xin được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với vợ chồng ông T8 bà S1, trong trường hợp không được công nhận thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông A2 bà S nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Việc tuân theo pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở để xác định:

- Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà T9 có yêu cầu hủy Quyết định số 4775 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T7 nhưng án sơ thẩm chưa xem xét phần diện tích đất thuộc thửa 199 có chồng lấn và đưa những người có quyền lợi liên quan vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

- Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, vợ chồng ông A2 bà S cũng có yêu cầu độc lập nhưng án sơ thẩm không đưa vợ chồng ông T13 vào tham gia tố tụng và không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông A2 bà S nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì bị đơn là ông T8 chết vào ngày 25-12-2021 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông A2 chết vào ngày 11-11-2022, nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải tiến hành thủ tục tìm kiếm người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T8 và ông A2 theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng phải thu thập thêm tài liệu chứng cứ nên vụ án bị kéo dài.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót về mặt tố tụng và nội dung, cụ thể như sau:

- Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà T9 có yêu cầu hủy Quyết định số 4775 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T7 đối với diện tích đất thuộc thửa 199 nhưng án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án một cách khách quan toàn diện đầy đủ và không đưa những người có quyền lợi liên quan vào tham gia tố tụng đối với yêu cầu độc lập của bà T9 là có thiếu sót.

- Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, vợ chồng ông A2 bà S có yêu cầu độc lập xin được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với vợ chồng ông T8 bà S1; trường hợp nếu yêu cầu độc lập của vợ chồng ông A2 bà S không được chấp nhận thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông A2 bà S nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không đưa vợ chồng ông T13 là người sống trên đất vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Xét thấy những sai sót về tố tụng và nội dung của bản án sơ thẩm là nghiêm trọng và Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Ông T7, bà S, bà T9 là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí phúc thẩm nên không phải nộp tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 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, tuyên xử:

[1]. Chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; chấp nhận quan điểm của ông Nguyễn Bình T7; ông Phan Văn L; ông Trần Quốc C2 (đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T8 và bà Nguyễn Thị S1); ông Nguyễn Nhật T13, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DSST ngày 09-3-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, giao hồ sơ về lại cho Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[2]. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bình T7, bà Trần Thị S, bà Phan Thị T9 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13-6-2023).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

Cao Xuân Long **Trương Văn Tâm** **Nguyễn Thị Quang**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. Vũng Tàu;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang