| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 76/2023/DS-PT
Ngày 30-5-2023
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:* Ông Cao Minh Vỹ
*Các Thẩm phán:* Bà Đào Thị Huệ
Ông Đoàn Ngọc Thiện

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Lý - 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.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 31A/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 58/2023/TB-TA ngày 10 tháng 5 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 67/2023/QĐ-TA ngày 29 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Hà Anh Đ, sinh năm 1973.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Hẻm B đường P, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông Đ có mặt, bà H vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương:*

Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số N Nguyễn Tất T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền 04-6-2020 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lương Thị Hồng N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc B, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1971, bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố M, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị Kim O, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3. Ông Lê Văn H, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo*:

Bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B – Bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Hà Anh Đ và bà Nguyễn Thị H (do ông Lưu Quang N đại diện) trình bày:*

Ngày 15-01-2016, ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Ngọc L quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 07 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 218775 ngày 14-5-2010. Ngày 24-9-2019, ông Đ, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 354995.

Thời gian gần đây, ông Đ, bà H phát hiện thửa đất trên đã bị bà Lương Thị Hồng N, bà Huỳnh Thị Ngọc B, ông Nguyễn Minh L và bà Nguyễn Thị Kim D lấn chiếm sử dụng một phần.

Do đó, ông Đ, bà H khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28-5-2021, cụ thể:

- Yêu cầu bà Lương Thị Hồng N phải trả lại phần đất được ký hiệu là Lô 1, diện tích 493,9m$^2$.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị Ngọc B trả lại phần diện tích đất được ký hiệu là Lô 2, diện tích 214,6m$^2$.

Đối với bị đơn là ông Nguyễn Minh L và bà Nguyễn Thị Kim D thì ông Đ, bà H rút yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ, bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Huỳnh Thị Ngọc B và bà Lương Thị Hồng N phải tháo dỡ vật kiến trúc có trên đất để trả lại đất cho ông bà.

- *Bị đơn bà Lương Thị Hồng N trình bày:*

Nguồn gốc phần đất mà phía nguyên đơn đang tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H vào năm 2002, với diện tích khoảng 500m$^2$. Khi nhận chuyển nhượng, ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao đất cho bà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nằm trong quy hoạch mỏ đá 5A.

Phần đất ông Đ, bà H đã nhận chuyển nhượng là không có thật. Trong biên bản hòa giải của xã T, bà Bùi Thị Kim O cam kết là không có đất, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông Đ, bà H đã nhận chuyển nhượng.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn

- *Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc B trình bày:*

Phần đất hiện nguyên đơn đang tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của Bùi Văn H vào năm 2000, diện tích 3.400m$^2$. Năm 2003, dự án 5A thu hồi 1.871m$^2$. Năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định hủy quyết đinh thu hồi đất và trả đất lại cho người dân nhên hiện nay bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.628m$^2$, phần đất còn lại hơn 200m$^2$ mà bà chưa được cấp giấy chứng nhận là phần đất hiện nay phía nguyên đơn đang tranh chấp.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vì phần đất này là do bà nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H và ở ổn định, liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

- *Người làm chứng bà Bùi Thị Kim O trình bày*:

Bà không có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 07, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà cũng chưa bao giờ đi làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho thửa đất này.

- *Người làm chứng ông Lê Văn H trình bày*:

Năm 2002, ông có chuyển nhượng cho bà Lương Thị Hồng N phần diện tích đất mà hiện ông Đ, bà H đang tranh chấp. Đất này là do ông khai phá nhưng ông chưa đăng ký cũng như không có sổ thửa cụ thể. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà N sử dụng từ đó cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Anh Đ, bà Nguyễn Thị H đối với bà Lương Thị Hồng N, bà Huỳnh Thị Ngọc B về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lương Thị Hồng N phải trả lại phần đất được ký hiệu là Lô 1, diện tích 493,9m$^2$, đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 07, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc B trả lại phần đất được ký hiệu là Lô 2, diện tích 214,6m$^2$ đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 07, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28-5-2021)

2. Đối với vật kiến trúc có trên đất:

Buộc bà Lương Thị Hồng N phải tháo dỡ móng đá hộc cao 1,5m, dài 17,2m; đường bê tông ngang 4,7m dài 18m; kè đá do bà N xây dựng cao 1,2m dài 36m, dày 40cm (vị trí 1-16).

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc B phải tháo dỡ 01 hàng rào móng đá hộc, cao 1,2m, trên gắn lưới B40, cao 1,6m, dài 68,1m (vị trí 2-12).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07-7-2022, bị đơn bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn ông Hà Anh Đ và bà Nguyễn Thị H (ông Lưu Quang N đại diện cho bà H) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại do cấp sơ thẩm đã xét xử không đúng sự thật khách quan.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác .

*- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án. Cụ thể, cấp sơ thẩm không đưa chồng bà N là ông Huỳnh Kim L và những người thừa kế theo pháp luật của chồng bà B là ông Phạm Công C vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; chưa thu thập tài liệu chứng cứ về việc thu hồi và bồi thường đối với dự án mỏ đá 5A để xác định phần đất tranh chấp có thuộc diện tích đất bị thu hồi hay không, nếu có thì thuộc thửa đất nào, do ai sử dụng; tại sao có sự khác nhau trong danh sách điều tra các hộ dân bị thu hồi lập ngày 14-4-2002 và biên bản họp xét tính pháp lý do Ủy ban nhân dân phường P lập đối với hộ bà O, ông L và ông Lê Văn H. Những sai sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của các bị đơn từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm thành yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn về việc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án*:

[2.1] *Về thành phần người tham gia tố tụng*:

[2.1.1] Theo lời khai xác nhận của bà N, diện tích đất tranh chấp 493,9m$^2$ trong vụ án này do bà nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Lê Văn H vào năm 2002. Ông Lê Văn H cũng có lời khai xác nhận có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà N vào năm 2002 và năm 2007. Như vậy, phần đất trên được bà N nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân với chồng là ông Hoàng Kim L. Mặc dù bà N khẳng định bà và ông L đã sống ly thân từ năm 1999 đến nay và việc nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp là do một mình bà bỏ tiền ra, không liên quan đến ông L. Tuy nhiên, bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh lời khai này và cấp sơ thẩm không đưa ông L vào tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến của ông L về việc phần đất tranh chấp này là tài sản chung của vợ chồng hay tài sản riêng của bà N.

[2.1.2] Theo lời khai của bà B và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được (Bl 80-85): Diện tích đất tranh chấp 214,6m$^2$ thuộc một phần lô đất diện tích 3.400m$^2$ do chồng bà là ông Phạm Công C nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H vào năm 2000. Ông C chết vào năm 2018, những người thừa kế theo pháp luật hàng thứ nhất của ông C là bà B và 10 người con (trong đó có 06 người con hiện ở Việt Nam, còn 04 người hiện ở Đài Loan nhưng không biết địa chỉ chính xác). Ngày 10-7-2019, bà B và 06 người con tại Việt Nam đã lập văn bản thỏa thuận để cho bà B đại diện đứng tên trên hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 tờ bản đồ số 7 xã T diện tích 1871,2m$^2$, bao gồm cả phần đất tranh chấp 214,6m$^2$, sau khi bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ phân chia lại cho các con theo quy định của pháp luật (Bl 83-84). Như vậy, theo bị đơn phần đất tranh chấp 214,6m$^2$ là tài sản chung của bà B và các đồng thừa kế của ông Phạm Công C. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa 10 người con của ông C và bà B vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.1.3] Việc cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Kim L và các đồng thừa kế của ông Phạm Công C vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng

thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.2] *Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ của cấp sơ thẩm*:

[2.2.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn khai về nguồn gốc đất tranh chấp là hoàn toàn khác nhau. Nguyên đơn khai nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Ngọc L vào năm 2016, trước đó ông K, bà L nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Kim O. Còn bị đơn bà N khai nguồn gốc đất là do bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H vào năm 2002, đất này do ông H khai phá; bị đơn bà B khai nguồn gốc đất do ông Phạm Công C nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H năm 2000, đất này do ông Bùi Văn H khai phá.

[2.2.2] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Bùi Thị Kim O có nhiều lời khai khẳng định bà không có đất tại xã T, chưa từng làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác thửa đất số 11 (trong đó có phần tranh chấp) như trong hồ sơ vụ án thể hiện. Còn ông Lê Văn H có nhiều lời khai xác nhận ông là người khai phá phần đất tranh chấp, sau đó năm 2002 và năm 2007 đã chuyển nhượng cho bà N phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay để làm lối đi và làm ao, khi chuyển nhượng đã có cái ao như hiện trạng, hai bên có lập giấy tay sang nhượng mà bà N đã nộp cho Tòa án. Hồ sơ vụ án thể hiện có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Lê Văn H vào năm 2005 và bà Bùi Thị Kim O vào năm 2010 đối với cùng thừa đất số 11, tờ bản đồ số 7 xã T. Trong đó, thửa cấp cho ông Lê Văn H có diện tích 2.064,6m$^2$, còn thửa cấp cho bà O có diện tích 1.753,6m$^2$. Nhưng cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ vì sao cùng một thửa đất nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hai người khác nhau và giấy chứng nhận nào là hợp pháp. Từ đó mới có căn cứ kết luận về tính hợp pháp của việc sử dụng đất cũng nhưng quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên liên quan.

[2.2.3] Cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập tài liệu chứng cứ để xác định trước khi hình thành thửa đất số 11 thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào theo bản đồ địa chính cũ của xã T, phần đất này do ai kê khai, đăng ký sử dụng trong sổ mục kê. Năm 2003, khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định thu hồi đất của các hộ dân tại xã T để xây dựng công trình mỏ đá 5A và tiến hành phê duyệt kinh phí bồi thường cho các hộ gia đình trong đó có hộ ông Lê Văn H, ông Nguyễn Minh L mà không có tên bà Bùi Thị Kim O. Tuy nhiêu, cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ là Quyết định thu hồi đất của từng hộ gia đình này để xác định hộ nào bị thu hồi diện tích đất bao nhiều, tại thửa đất nào để từ đó làm căn cứ xác định tại thời điểm bị thu hồi thì phần đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa đất nào, do ai sử dụng? Có phải ông Lê Văn H được bồi thường do bị thu hồi phần đất này hay không?

[2.3] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại

diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của các bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:* Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Các bị đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B.

**1**. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

**2**. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Lương Thị Hồng N và bà Huỳnh Thị Ngọc B không phải chịu.

Hoàn trả cho bà Lương Thị Hồng N 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0004654 ngày 12-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-5-2023).

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Cao Minh Vỹ**