

Bản án số: 429/2018/DS-PT
Ngày: 02/5/2018
V/v Tranh chấp về quyền sử
dụng đất và quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Đức Hạnh
2. Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên

Trong các ngày 23 tháng 4 và ngày 02 tháng 5 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2018, về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Toà án nhân dân huyện B, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 665/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1480/2018/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1883/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961

Địa chỉ: 235B đường Đ, tổ 6, ấp 4A, xã BM, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Phường SB, thị xã AyunPa, tỉnh GL, theo ủy quyền ngày 28/6/2017

Bị đơn: Bà Cao Thị T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 6, ấp 6, xã PVH, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: A3/30, ấp 1, xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B

Địa chỉ: 349 TT, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Th – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B (vắng mặt), theo ủy quyền ngày 30/12/2015.

2. Ông Phí Văn T, sinh năm 1955

Địa chỉ: 236/14A Phạm Văn B, Phường ML, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Phường SB, thị xã AyunPa, tỉnh GL, theo ủy quyền ngày 24/7/2017.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955

4. Chị Nguyễn Thị Tuyết Tr, sinh năm 1991

5. Trẻ Nguyễn Quốc K, sinh năm 2011.

Cùng địa chỉ: nhà không số, tổ 6, ấp 6, xã PVH, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: A3/30, ấp 1, xã VLA, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo ủy quyền ngày 27/11/2015.

6. Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện B.

Địa chỉ: 349 TT, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Lương B – Trưởng phòng nghiệp vụ dự án số 3 (vắng mặt), theo ủy quyền ngày 23/8/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Năm 1992, bà Nguyễn Thị L mua của bà Kiều Thị Ph diện tích đất 888,8m², có căn nhà số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó đất thổ cư là 300m², thuộc một phần thửa đất số 53 tờ bản đồ số 55 (tài liệu năm 2005). Năm 2005, bà L cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị T ở nhờ trong căn nhà 25,3m² trên khuôn viên đất nêu trên. Ông N, bà T có viết giấy cam kết ngày 24/9/2005 khi nào bà L sử dụng thì lấy lại.

Năm 2006, bà L thông báo cho ông N, bà T và tiến hành các thủ tục đo vẽ để làm thủ tục hợp thức hoá nhà và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất nêu trên. Trong khi chờ Nhà nước cấp giấy chứng nhận, ông N và bà T đòi phải trả tiền hoa màu, tiền xây dựng hai căn nhà tạm trên đất của bà L.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, Nguyễn Quốc K giao trả căn nhà số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và khuôn viên đất 888,8m². Buộc bà Cao Thị T và ông Nguyễn Văn N tháo dỡ hai căn nhà tồn có diện tích 12,9m² và căn nhà diện tích là 16,8m² xây dựng trái phép trên đất.

Bà Cao Thị T do ông Đỗ Đức H làm đại diện cho rằng: Gia đình bà đã ở trên khu đất thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 3 (tài liệu 299/TTg) tương ứng một phần thửa 53, tờ bản đồ số 55 (Bản đồ địa chính 2005) diện tích 904,02m² tại ấp 6, xã PVH, huyện B từ năm 1998 đến nay. Nguồn gốc căn nhà trước đây là Trạm xá của nông trường A đang bỏ trống. Sau khi dọn về ở, vợ chồng bà T có sửa chữa nhà nhiều lần. Toàn bộ cây trồng trên đất và căn nhà do vợ chồng bà T xây dựng. Bà Cao Thị T không đồng ý trả nhà số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B và khuôn viên đất 888,8m². Bà T yêu cầu xác minh làm rõ giá trị pháp lý của giấy sang nhượng đất thổ cư, hoa màu ngày 18/9/1992 giữa bà Kiều Thị P chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã PVH ngày 28/12/1992. Yêu cầu bà L cung cấp giấy cam kết ngày 24/9/2005 và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và căn nhà tranh chấp.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ủy ban nhân dân huyện B do bà Nguyễn Thị Th đại diện trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L với bà Cao Thị T thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 55 (tài liệu BĐĐC 2005), diện tích 888,8m² bộ địa chính xã PVH, huyện B. Một phần thửa 53, tờ bản đồ số 55 (tài liệu BĐĐC) đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 40/2007/UB-GCN ngày 21 tháng 6 năm 2007 cho ông Phí Văn T và bà Nguyễn Thị L, địa chỉ nhà ở số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B, diện tích đất 300m² (diện tích nhà 65,8m², kết cấu: vách lá, mái lá).

Theo Công văn số 1211/VPĐK-CNBC ngày 26 tháng 02 năm 2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 40/2007/UB-GCN ngày 21/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp chưa được chuyển về kho lưu trữ. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện B không có cơ sở thẩm tra trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với hồ sơ cấp giấy nêu trên. Một phần thửa 53, tờ bản đồ số 55 (tài liệu BĐĐC) thuộc bộ địa chính xã PVH bị ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp A tại xã PVH, huyện B theo Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện B.

- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B do ông Phạm Lương B làm đại diện trình bày:

1. Về thu hồi đất 373,1m² thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 03. Ngày 30/6/2009 Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định 3678/QĐ-UBND về thu hồi đất của bà Nguyễn Thị L tại xã PVH để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp A. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng chưa nhận được mặt bằng đối với phần đất nêu trên do việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L và bà Cao Thị T. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã PVH trong tờ khai ngày 04 tháng 12 năm 2008 thì phần đất thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 03, theo tài liệu 299/TTg (tương ứng một phần thửa 53, tờ bản đồ số 55, theo tài liệu năm 2005) do bà Nguyễn Thị L sử dụng từ năm 1992.

2. Về số tiền bồi thường, hỗ trợ.

Ngày 22 tháng 6 năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định số 3665/UBND về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với bà Nguyễn Thị L (hiện đang tranh chấp) tại địa chỉ giải tỏa: 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B, số tiền 488.000.700 đồng. Số tiền bồi thường Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B đang gửi ngân hàng.

- Ông Nguyễn Văn N chồng của bà Cao Thị T cho rằng: Gia đình ông đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1998. Nguồn gốc đất do ông Huỳnh Hữu L khi đó là Trưởng ấp nói là Trạm xá hiện không còn sử dụng giao lại cho ấp quản lý nên giới thiệu cho gia đình ông N đến ở. Căn nhà gia đình ông đang ở phía sau của khu đất do ông tự xây dựng, bên cạnh là chuồng bò. Ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Tr là con của bà T và ông N đồng ý như ý kiến trình bày của bà T và ông N.

- Ông Phí Văn T (chồng bà L) đồng ý với nội dung trình và yêu cầu của bà L, yêu cầu Tòa án buộc bà T và ông N giao trả căn nhà số 6A/55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B và diện tích đất 888,8m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

1.1. Buộc bà Cao Thị T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết Tr và Nguyễn Quốc K phải trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Phí Văn T phần đất có diện tích là 515,7m² đất hoa màu thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 3 (Theo TL 299/TTg) bộ địa chính xã PVH, huyện B (tương ứng thuộc một phần thửa 53, tờ bản đồ số 55 (Theo TL năm 2005), bộ địa chính xã PVH, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Do đặc, Thiết kế, Xây dựng, Dịch vụ bất động sản HL lập theo số hợp đồng 01ĐĐHL06/16 ngày 19/7/2016.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L đồng ý hỗ trợ cho bà Cao Thị T, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, Nguyễn Quốc K các khoản tổng cộng là 177.000.000 (Một trăm bảy mươi bảy triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị L và ông Phí Văn T được quyền liên hệ với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ thiệt hại về phần đất bị thu hồi là 300m² đất ở mặt tiền đường kênh 3 và 73,1m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm xen kẽ trong khu dân cư mặt tiền đường kênh 3 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 40/2007/UB-GCN ngày 21 tháng 6 năm 2007 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phí Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/12/2017, bà Cao Thị T gửi đơn kháng cáo không đồng ý trả lại nhà đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì gia đình bà Tư đã ở từ năm 1998, khi đó là trạm xá của nông trường A. Quá trình ở gia đình bà T cất thêm nhà ở và trồng cây.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Cao Thị T giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích là 889,5m², trong đó 300m² thổ cư đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T và bà L. Diện tích còn lại 589,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận, cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ hiện nay nông trường còn quản lý hay không? tại sao chưa được cấp giấy chứng nhận, đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Cao Thị T gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của bà Cao Thị T không chấp nhận giao trả nhà và diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, vì cho rằng gia đình bà T vào ở trong nhà đất số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B, từ năm 1998 trong lúc gia đình gặp nạn được Công an khu vực và Trưởng ấp cho vào ở vì đây là trạm xá của nông trường A đang bỏ trống không có người sử dụng. Quá trình ở gia đình bà T có trồng cây và xây dựng thêm nhà tôn để sử dụng.

[3] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc, Thiết kế, Xây dựng HL lập ngày 19/7/2016 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 889,5m² thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 3 (Theo TL 299/TTg) tương ứng một phần thửa 53, tờ bản đồ số 55 (Theo TL năm 2005), bộ địa chính xã PVH, huyện B. Trong đó, một phần thửa 53 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 40/2007/UB-GCN ngày 21/6/2007 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phí Văn T, bà Nguyễn Thị L với diện tích đất 300m² có diện tích nhà 65,8m² mang số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, huyện B.

Phần diện tích còn lại 589,5m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế do gia đình bà T đang sử dụng, quá trình ở vợ chồng bà T có cất thêm nhà tôn để sử dụng từ năm 1998 đến nay và trồng cây. Nguồn gốc đất trước đây thuộc nông trường A, quá trình giải quyết cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ xác minh làm rõ nguồn gốc đất hiện nay nông trường có quản lý hay không? Bà Nguyễn Thị L cho rằng đã mua của bà Kiều Thị P từ năm 1992 nhưng không sử dụng, có kê khai đóng thuế hay không? Tại sao Ủy ban nhân dân huyện B chỉ cấp giấy chứng nhận diện tích đất 300m², diện tích nhà 65,8m² mang số 6A55/1 ấp 6, xã PVH, diện tích còn lại 589,5m² lý do không cấp giấy chứng nhận. Theo Công văn số 1211/VPĐK-CNBC ngày 26 tháng 02 năm 2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 40/2007/UB-GCN ngày 21/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp chưa được chuyển về kho lưu trữ. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện B không có cơ sở thẩm tra trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

[4] Bà L cho rằng cho gia đình bà T và ông N ở nhờ từ năm 2005 theo giấy cam kết ngày 24/9/2005 (bản pho to) nhưng không cung cấp được bản chính. Trong khi đó, bà T và ông N xác định vào ở từ năm 1998, khi đó là trạm xá của nông trường A. Những nội dung này cần được xác minh làm rõ mới đủ căn cứ chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về tố tụng: Theo đơn kiện bà L yêu cầu bà Cao Thị T và ông Nguyễn Văn N tháo dỡ hai căn nhà tôn có diện tích 12,9m² và căn nhà diện tích là 16,8m² xây dựng trái phép trên đất. Tại phiên tòa, bà L rút yêu cầu này nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Những thiếu sót nêu trên cấp phúc thẩm không thể bổ sung làm rõ được, phải hủy án giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ mới đủ căn cứ giải quyết vụ án.

Do huỷ án sơ thẩm, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 148; Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

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

3. Về án phí:

Bà Cao Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai số 031055 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục Thi hành án huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí