

**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 08/2019/DSPT

Ngày 22- 02 - 2019

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NLC4 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 : Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán:

Ông : Cao Minh Vỹ

Bà : Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na

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

Ngày 22 tháng 02 Năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 Năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41 /2018/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BR bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 01 Năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi T, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 111 đường VTS, phường 2, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ 3, ấp PT 4, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: Số 137 đường 27/4, phường PH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Chủ tịch UBND thành phố BR. Người NLQ5 về quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố BR: ông Vũ Huy Hưng – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố BR. (vắng mặt).

3.2. Bà Hoàng Thị NLQ1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 111 đường VTS, phường 2, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.3. Bà Lại Thị NLQ2, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ 3, ấp PT 3, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lại Thị NLQ2: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ 3, ấp PT 3, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.4. Bà Phạm Thị NLQ3, sinh năm 1952; Địa chỉ: Thôn 8, xã BT, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ3: Bà Lê Thị T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 41 đường NC, khu phố 1, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.5. Ông Phạm Trọng NLQ4, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu tập thể xí nghiệp đông lạnh B R, tổ 8, khu phố 2, phường PT, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị NLQ5; Địa chỉ: Số 50/13 HHG, khu phố 2, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.7. Bà Trần Thị NLQ6, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 4276 tổ 5, ấp PT 4, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lương Huy NLC1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số 4055 tổ 1, ấp PT 3, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Bà Dương Thị NLC2, sinh năm 1954; Địa chỉ: tổ 6, ấp PT 4, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.3. Ông Trần Đức NLC3, sinh năm 1954; Địa chỉ: tổ 4, ấp PT 4, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.4. Ông Nguyễn Văn NLC4, sinh năm 1951; Địa chỉ: tổ 4, ấp PT 4, xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Ông NLC1; Bà NLC2, ông Bà NLC3 và ông NLC4 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/3/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi T trình bày:

Ngày 19/6/1992, ông T nhận chuyển nhượng phần đất ruộng diện tích 855m² thuộc thửa 59, 60 tờ bản đồ số 04 tại ấp PT, thị trấn BR (diện tích đo thực tế là 932,7m² tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tại xã TH, thành phố BR theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 11/8/2016) của ông Phạm Trọng NLQ4 với giá là 12 chỉ vàng 24K. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp phần đất thửa 74 của ông Đỗ Văn M; Phía Nam giáp phần đất của ông Trần Đức NLC3; Phía Đông giáp đường PT – Châu Pha; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn NLC4 (ông NLC4 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thủy).

Khi chuyển nhượng có lập giấy tay “Giấy sang nhượng đất có hoa màu”. Ông NLQ4 đã nhận đủ số vàng và có giao cho ông T sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN cấp cho ông Phạm Trọng NLQ4 ngày

08/10/1992. Ông T đã nhận đất để trồng lúa và đã được UBND thị trấn BR cấp Sổ đăng ký kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 804/TNN ngày 21/10/1992. Từ năm 1993 đến năm 1997 và năm 2001, ông T có đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất trên.

Khi nhận đất sử dụng, ông T có đến gặp ông Đỗ Văn M, thời điểm đó là trưởng thôn để xin xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M nói đất đang có tranh chấp nên không xác nhận. Đến ngày 15/8/1994, ông M lại nhận chuyển nhượng bằng giấy tay diện tích đất trên của bà Nguyễn Thị NLQ5 nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Từ năm 1994 đến nay, ông M ngăn cản không cho ông T được sử dụng đất. Ông T đã nhiều lần làm đơn yêu cầu UBND phường PH giải quyết nhưng không thành, sau đó chuyển qua UBND thị xã, Thanh tra thị xã (nay là thành phố) BR, rồi Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nhưng không giải quyết dứt điểm. Theo hướng dẫn của UBND thành phố BR, năm 2015, ông khởi kiện vụ án tại Tòa án thành phố BR theo quy định tại Luật đất đai năm 2013.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Văn M trả lại diện tích đất 932,7m² thuộc các thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã TH, thành phố BR theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 11/8/2016.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Đỗ Văn M trình bày:

Năm 1994, ông M có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị NLQ5 02 thửa đất 59, 60 tờ bản đồ số 04 tại ấp PT, thị trấn BR (là diện tích đất ông T đang tranh chấp) với giá 57 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập giấy tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 15/8/1994. Bà NLQ5 có giao cho ông M sổ kê khai diện tích đất và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TTN ngày 23/10/1993 cùng 02 tờ biên lai thu thuế sử dụng đất năm 1993 và năm 1994 của UBND thị trấn BR.

Tại thời điểm bà NLQ5 chuyển nhượng đất cho ông M, hiện trạng là đất trồng lúa. Ông T có sử dụng hai thửa đất trên để trồng lúa được 01 vụ thì gia đình bà NLQ5 lấy lại và sử dụng từ năm 1993 đến năm 1994, bà NLQ5 bán lại cho ông M. Sau đó ông M đã sử dụng trồng lúa được 02 năm thì chuyển sang trồng chuối đến nay, vì ông là thương binh, thuộc đối tượng không phải nộp thuế sử dụng đất nên được miễn thuế.

Tháng 12 năm 1997, UBND phường PH hòa giải về việc tranh chấp đất giữa ông M với ông T nhưng không thành. Ngày 11/8/2005, UBND thị xã Bà Rịa có Quyết định số 1486/QĐ.UB về việc bác đơn của ông T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất trên. Năm 2000, nhà NLC4 thu hồi (không có văn bản, không bồi thường) một phần diện tích đất để mở rộng đường đi PT - Châu Pha.

Sau khi có kết quả đo đạc, ông M cũng xác nhận diện tích đất tranh chấp là 932,7m² thuộc các thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã TH, thành phố BR theo đúng sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 11/8/2016, có tứ cận đúng như ông T trình bày. Khi

ông T yêu cầu ông M xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông NLQ4 thì ông M không xác nhận vì việc chuyển nhượng này không đúng quy định của pháp luật, việc giao đất ruộng cho bà NLQ3 là không đúng với “chủ trương giãn dân” của UBND thị trấn BR. Hơn nữa, chủ sử dụng đất vẫn là bà NLQ5 nên việc ông M nhận chuyển nhượng từ bà NLQ5 là hoàn toàn hợp pháp. Nay ông T yêu cầu ông M trả lại đất tranh chấp, ông M không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông được quyền sử dụng các thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã TH, thành phố BR

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị T – đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị NLQ3 trình bày:

Phần diện tích đất ông T tranh chấp với ông M có nguồn gốc là năm 1986, vợ chồng bà Phạm Thị NLQ3, ông Lê Xuân Năm (còn gọi là Năm Chì) được UBND thị trấn BR giao theo “chủ trương giãn dân”. Phần đất này chỉ là một phần trong tổng diện tích 1.500m² đất để làm nhà, trồng cây và một phần đất ruộng trồng để cấy lúa được cấp. Ngày 10/9/1988, bà Phạm Thị NLQ3 có bán cho bà Trần Thị NLQ6 toàn bộ diện tích 1.500m² với giá 04 chỉ vàng và 50.000 đồng tiền mặt. Sau này, bà NLQ6 bán lại cho ông Phạm Trọng NLQ4, ông NLQ4 bán lại cho ông Bùi T.

Về việc tranh chấp đất giữa các bên, bà NLQ3 đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật để giải quyết NLQ5 về quyền lợi cho ông Bùi T. Vì diện tích đất này gia đình bà NLQ3 được huyện Châu Thành (cũ) cấp theo chủ trương và sử dụng ổn định. Ngoài ra bà NLQ3 không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án.

Bà Trần Thị NLQ6 trình bày:

Ngày 10/9/1988, bà NLQ6 có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Phạm Thị NLQ3 gồm: nhà tranh 2 gian, đất trồng măng cầu, 1 miếng đất ruộng trồng nhỏ diện tích khoảng 1 sào rưỡi với số tiền 4 chỉ vàng và 50.000 đồng. Bà NLQ6 đã giao tiền, vàng đầy đủ và bà NLQ3 giao đất. Khi nhận đất, bà NLQ6 xây dựng quán bán cafe trên phần đất khô, còn phần đất ruộng bà trồng lúa được 2 mùa thì bán lại bằng giấy tay cho ông Phạm Trọng NLQ4 với giá 8,5 chỉ vàng.

Việc ông NLQ4 bán cho ông T thời gian nào bà NLQ6 không biết. Bà xác định phần diện tích đất ông Bùi T đang tranh chấp với ông Đỗ Văn M là phần đất ruộng (trong tổng diện tích 1.500m²) bà đã bán cho ông NLQ4. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Ông Phan Trọng NLQ4 trình bày:

Ngày 19/4/1990, ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị NLQ6 diện tích đất 1.500m², gồm 2 phần đất gò và đất ruộng (đất đang tranh chấp) với giá 8,5 chỉ vàng. Ông NLQ4 đã giao tiền và nhận đất sử dụng để ở và trồng hoa màu, trồng lúa. Ngày 23/8/1991, ông được cấp Giấy xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp, đến ngày 08/10/1992, được cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế

nông nghiệp và đóng thuế năm 1992. Toàn bộ phần diện tích 1.500m² ông NLQ4 chuyển nhượng cho 02 người, cụ thể:

- Tháng 6 năm 1992, ông chuyển nhượng hoa màu trên phần đất ruộng diện tích khoảng 855m² thửa 59, 60 tờ bản đồ số 04 (theo đo đạc thực tế diện tích 932,7m² là thửa 89/663,4m² và thửa 100/269,3m² tọa lạc tại xã TH, thành phố BR) cho ông Bùi T tiếp tục canh tác và sử dụng với giá 12 chỉ vàng 24k, có tư cặn đúng như ông T trình bày.

- Tháng 12/1992 ông NLQ4 chuyển nhượng phần đất còn lại (giáp thửa đã bán cho ông T) cho ông Miều (ông NLQ4 không nhớ rõ họ) với giá 40 chỉ vàng 24k.

Sau khi chuyển nhượng đất và hoa màu trên đất, các bên tiến hành giao nhận vàng và giao nhận đất. Ông NLQ4 không có yêu cầu gì trong vụ án, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M trả lại diện tích đất trên cho ông T vì việc ông chuyển nhượng đất và hoa màu trên đất cho ông T là đúng quy định và hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị NLQ5 trình bày:

Năm 1970, ba mẹ bà là ông Phạm Văn Tuê và bà Nguyễn Thị Mậm khai phá 20.000m² đất tại thôn PT, thị trấn BR, huyện C T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và được Ủy ban hành chính xã L H, quận L L, tỉnh Phước Tuy (cũ) chứng thực ngày 18/6/1973. Gia đình bà sử dụng đất ổn định đến năm 1986, thực hiện “chủ trương giãn dân”, gia đình bà bị thu hồi 01ha đất giao cho các hộ dân khác sử dụng, trong đó giao 1.500m² đất cho bà Phạm Thị NLQ3. Tuy nhiên, bà NLQ3 không sử dụng đất đúng mục đích mà lại chuyển nhượng cho bà Trần Thị NLQ6, bà NLQ6 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Trọng NLQ4 và ông NLQ4 chuyển nhượng cho ông Bùi T.

Từ năm 1989, khi cha mẹ bà ủy quyền cho bà toàn bộ phần diện tích còn lại khoảng 3.200m², bà vẫn tiếp tục sử dụng mà không thực hiện đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà NLQ5 được biết chủ trương của UBND thị trấn BR là không lấy đất ruộng của dân nhưng lại lấy đất ruộng của bà (là phần đất ông T tranh chấp) nên bà NLQ5 đã nhiều lần khiếu nại đến các cấp có thẩm quyền nhưng không được giải quyết. Sau đó, bà NLQ5 tự liên hệ với ông T và yêu cầu ông T trả lại đất. Năm 1992, bà NLQ5 trồng lúa trên đất này và ông T cũng không có ý kiến gì. Ngày 23/10/1993, bà NLQ5 được UBND thị trấn BR cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp; bà NLQ5 nộp thuế sử dụng đất năm 1993, 1994. Đến ngày 15/8/1994, bà NLQ5 chuyển nhượng diện tích khoảng 900m² tại khu 2, thôn PT, thị trấn BR cho ông M với giá 57 chỉ vàng 24K. Từ thời gian đó đến nay, ông M sử dụng đất trồng lúa, sau đó trồng chuối.

Bà NLQ5 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bà Hoàng Thị NLQ1 trình bày:

Bà đồng ý theo lời trình bày của ông T - chồng bà và không bổ sung gì thêm.

Ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố BR:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích 855,0m² thuộc các thửa 59/268,5m², 60/664,4m² tờ bản đồ số 04 (bản đồ đo đạc năm 1998), phường PH (sau năm 2005 thuộc xã TH), do hộ bà Nguyễn Thị Mậm “xin trưng khẩn” được Ủy ban hành chính xã LH (chế độ cũ) chứng thực tại “sơ đồ vị trí đất xin điều chỉnh” ngày 18/6/1973, diện tích 20.000m². Năm 1986, thực hiện “chủ trương giãn dân” UBND thị trấn BR thu hồi 1ha đất của bà Nguyễn Thị Mậm và giao cho bà Phạm Thị NLQ3 1.500m² sử dụng (việc thu hồi và giao đất đều không có quyết định). Ngày 10/9/1988, bà Phạm Thị NLQ3 viết giấy tay chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trần Thị NLQ6. Ngày 19/4/1990, bà Trần Thị NLQ6 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Trọng NLQ4. Ngày 19/6/1992, ông Phạm Trọng NLQ4 chuyển nhượng 855m² đất trong tổng diện tích 1.500m² nói trên cho ông Bùi T. Ngày 08/10/1992, ông NLQ4 được UBND thị trấn BR cấp sổ Kế khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Bùi T giao diện tích này cho ông Nguyễn Văn Khôi (đã chết) quản lý, sử dụng.

Bà Nguyễn Thị NLQ5 (con bà Nguyễn Thị Mậm) cho rằng UBND thị trấn BR thu hồi đất của gia đình bà khai phá để giao cho người khác sử dụng là không đúng nên đã tranh chấp với các hộ được giao đất và giữa bà NLQ5 với các hộ này đã tự thương lượng về đền bù. Ngày 15/8/1994, bà Nguyễn Thị NLQ5 viết giấy tay chuyển nhượng diện tích 855m² cho ông Đỗ Văn M vì cho rằng “không ai tiếp xúc với bà NLQ5 để thương lượng nên bà NLQ5 đã lấy lại đất canh tác..”. Bà NLQ5 có giao cho ông M sổ Kế khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN do UBND thị trấn BR cấp ngày 23/10/1993.

Từ lý do trên, ông Bùi T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố BR yêu cầu ông Đỗ Văn M trả lại diện tích 855,0m² thuộc các thửa 59/268,5m²; 60/664,1m² tờ bản đồ số 04 xã TH cho gia đình ông.

Quan điểm của UBND thành phố BR: Trên cơ sở Chỉ thị số 12/CT-UBT ngày 09/4/1991 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) về việc kê khai diện tích sử dụng đất và cấp phát sổ thu thuế nông nghiệp, nên cả ông Phạm Trọng NLQ4 và bà Nguyễn Thị NLQ5 đều được UBND thị trấn BR cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp đối với diện tích trên. UBND thành phố BR xác định Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp là một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố BR căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 100; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 9, 14 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Người làm chứng:

Ông Lương Huy NLC1 trình bày:

Năm 1979, ông sinh sống tại vùng đất khu núi Ba Quàng do L H quản lý. Năm 1984 đổi thành thôn PT, thời gian ông làm trưởng an ninh, thì ông là người trong Đoàn quy hoạch có trách nhiệm hỗ trợ cho Đoàn “giãn dân” do ông Ngô Thanh Nhân làm trưởng Đoàn (hiện không biết ông ở đâu).

Theo năm 1986, tại cuộc họp triển khai quy hoạch vùng PT (chủ trì ông Trần Hữu Nghĩa (đã chết)) thể hiện: chính sách “giãn dân” là đưa dân ở chợ BR và khu Thủy sản lên PT gồm 128 hộ (Quyết định đầu tiên là 121 hộ, bổ sung thêm 7 hộ). Tiêu chuẩn 1 hộ nhận được 1.500m² đất ở với điều kiện để ở không được bán. Theo chủ trương thì giao toàn quyền cho đoàn “giãn dân” gồm 4 người, ông không nhớ tên, nhưng chỉ được giao đất màu, không được giao đất lúa cho những hộ nhận đất. Người nhận đất có trách nhiệm tự liên hệ với người chủ đất trả tiền đền bù hoa màu trên đất. Khoảng tháng 6 năm 1986, họp dân những người chủ đất để triển khai nội Bộ NLC3 trên. Đến khi đoàn “giãn dân” thực hiện thì không đúng như triển khai. Cụ thể như cấp phần đất lúa cho hộ giãn dân (điều này trái với quy định và trái triển khai) dẫn đến tranh chấp.

Phần đất cấp cho bà NLQ3 gồm hai phần là đất gò của ông Trần Đức NLC3 và đất ruộng của bà NLQ5 (thửa đất đang tranh chấp). Sau đó, bà NLQ3 bán lại cho ai ông không rõ. Đối với phần đất ruộng, năm 1992, bà NLQ5 lấy lại để canh tác trồng lúa, đến năm 1994 thì bán lại cho ông M.

Quan điểm của ông về vụ án: Việc cấp đất cho bà Phạm Thị NLQ3 là không đúng vì các căn cứ:

Thứ nhất, theo chủ trương triển khai thì bà Phạm Thị NLQ3 không nằm trong danh sách 128 hộ “giãn dân” (bà NLQ3 là dân địa phương, không phải đối tượng “giãn dân”); hơn nữa không cấp cho ông Năm Chì (chồng bà NLQ3) là chủ hộ mà lại cấp cho bà NLQ3 là thành viên trong hộ là hoàn toàn không đúng.

Thứ hai, bà NLQ3 đã vi phạm mục đích cấp đất là không để sử dụng mà lại bán cho người khác và cấp đất lúa là không đúng theo chủ trương, quy định; không được sự đồng ý của bà NLQ5 là chủ đất.

Bà Dương Thị NLC2, ông Trần Đức NLC3, ông Nguyễn Văn NLC4 trình bày:

Các ông, bà là chủ sử dụng đất liền kề với diện tích đất ông Bùi T đang tranh chấp với ông Đỗ Văn M. Theo các ông bà được biết thì nguồn gốc đất trên của gia đình bà NLQ5. Năm 1986 cấp cho bà NLQ3, bà NLQ3 bán cho bà NLQ6, bà NLQ6 bán cho ông NLQ4, ông NLQ4 bán cho ông T. Sau đó, bà NLQ5 lấy lại đất bán cho ông M. Từ thời điểm các ông bà canh tác trên các thửa đất liền kề thì thấy ông M sử dụng trồng lúa, sau đó trồng chuối đến nay. Ông T không sử dụng thửa đất đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 14-9-2018 của Tòa án nhân dân thành phố BR tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Đỗ Văn M đối với diện tích 932,7m² tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Ông Đỗ Văn M được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 932,7m² và tài sản trên đất tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tại xã TH, thành phố BR và có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và sao NLQ3 hồ sơ tài liệu: Chi phí hết 9.000.000 đồng, số tiền này ông T phải nộp và đã nộp xong.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ông Bùi T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông M trả lại đất cho ông và chi phí đo vẽ, định giá, sao chụp tài liệu ông M phải chịu.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện của nguyên đơn có đơn kháng cáo trình bày: Cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của pháp luật đất đai không đúng, ông M sử dụng đất của ông là do chiếm dụng bất hợp pháp, ông yêu cầu ông M trả lại đất nhưng ông M không trả, nên ông liên tục khiếu nại từ năm 1994 đến nay nhưng chưa được giải quyết, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng ông M sử dụng liên tục ngay tình từ năm 1994 đến nay nên công nhận cho ông M và bác yêu cầu khởi kiện của ông là không đúng pháp luật. Ông đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng 932,7m² đất tại thửa 89, 100 tờ bản đồ số 08 tại xã TH, thành phố BR cho vợ chồng ông.

Bị đơn trình bày: Việc đất có quy hoạch mà các bên chuyển nhượng là bất hợp pháp, năm 1992 ông T nhận chuyển nhượng của ông NLQ4 có đến nhờ ông xác nhận, ông đã cảnh báo ông T không nên nhận chuyển nhượng, nhưng ông T vẫn cố tình chuyển nhượng, nay lại tranh chấp với ông là không đúng, lẽ ra ông T phải tranh chấp với bà NLQ5 chứ không được tranh chấp với ông vì ông là người nhận chuyển nhượng từ bà NLQ5. Ông đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm

Về nội Bộ NLC3: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều vô hiệu lý do, tại thời điểm nhận chuyển nhượng pháp luật về đất đai không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T không sử dụng đất, ông M là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1994 đến nay, tuy nhiên cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông M là không có cơ sở. Đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, nhưng sửa án sơ thẩm theo hướng tiếp tục giao đất cho ông M quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: ông Bùi T khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn M trả lại 855m² đất tọa lạc tại xã TH, thành phố BR, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng đã đăng ký kê khai, vụ việc đã được UBND xã TH hòa giải không thành. Tòa án nhân dân thành phố BR thụ lý là đúng thẩm quyền.

Ông T kháng cáo đúng thủ tục, trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm .

[2] Về nội Bà NLQ3:

[2.1] Nguồn gốc 855m² (đo thực tế 932,7m²) gồm các thửa 89 (269,2m²), 100 (663,5m²), tờ bản đồ số 08 xã TH, (cũ là thửa 59 (268,5m²) và thửa 60 (664,1m²), tờ bản đồ số 4(C4-I-A) phường PH), thành phố BR, nằm trong 20.000m² là của hộ bà Nguyễn Thị Mậm trưng khẩn, năm 1973 đã được chế độ cũ chứng thực. Năm 1986, thực hiện chủ trương “giãn dân”, UBND thị trấn BR đã thu hồi 10.000m² của hộ bà Mậm giao cho các hộ dân, trong đó hộ bà Phạm Thị NLQ3 được giao 1.500m² . Việc thu hồi và giao đất đến nay UBND thành phố BR xác định không còn hồ sơ lưu trữ, tuy nhiên nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sự kiện pháp lý này không phải chứng M. Căn cứ khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013: *“Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ công hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng Hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”* . Việc hộ bà NLQ3 ông Năm được giao 1.500m² đất theo chủ trương “giãn dân” của UBND thị trấn BR từ năm 1986, nay bà NLQ5 đại diện cho hộ bà Mậm khiếu nại, theo quy định của Luật đất đai năm 2013 sẽ không được xem xét lại. Bà NLQ5 cho rằng do UBND không giải quyết cho bà nên bà tự ý lấy lại đất và chuyển nhượng cho ông M là vi phạm pháp luật về đất đai.

[2.2]. Về sổ kê khai và nộp thuế.

Thực hiện Chỉ thị số 12/CT-UBT ngày 09/4/1991, UBND thị trấn BR cấp cấp cho ông Phạm Trọng NLQ4 sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN ngày 08/10/1992. Tuy nhiên, sau đó lại cấp cho bà Nguyễn Thị NLQ5 Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 773/TNN ngày 23/10/1993 cũng diện tích đất này và ghi chú là *“Nhận của Phạm Trọng Luân”*, nhưng thực tế ông NLQ4 không chuyển nhượng cho bà NLQ5 mà bà NLQ5 tự động lấy lại đất và kê khai nộp thuế. Việc làm của bà NLQ5 là vi phạm pháp luật về quản lý đất đai, khai man diện tích, nhưng UBND thị trấn BR vẫn xác nhận cho bà NLQ5 kê khai nộp thuế là không đúng với Chỉ thị 12/CT-UBT ngày 09/4/1991 của UBND tỉnh Đồng Nai.

[2.3]. Về kê khai, đăng ký:

[2.3.1]. Về kê khai của ông T (ô.NLQ4 kê khai): Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà NLQ6, ngày 23/8/1991 ông NLQ4 được UBND thị trấn BR xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp, tại thời điểm này không có ai tranh chấp, do vậy việc đăng ký kê khai của ông NLQ4 là đúng quy định pháp luật.

[2.3.2] Về kê khai của ông M: Sau khi nhận chuyển nhượng của bà NLQ5 biết đất đang tranh chấp nhưng ông M vẫn kê khai và ngày 08/01/1998 không kiểm tra nhưng UBND thị xã Bà Rịa vẫn ghi vào sổ mục kê và được Giám đốc

Sở Địa chính ký xác nhận. Việc ghi và xác nhận vào sổ mục kê của của UBND thị xã Bà Rịa và Sở Địa chính là không đúng quy định vì đất đang có tranh chấp.

[2.4]. Xét về việc chuyển nhượng đất.

[2.4.1]. Việc chuyển nhượng của ông Bùi T: Sau khi được giao đất hộ bà NLQ3 đã làm nhà và canh tác trên đất, do không có điều kiện canh tác bà NLQ3 chuyển nhượng lại nhà đất, cho bà NLQ6, bà NLQ6 chuyển nhượng lại cho ông NLQ4, ông NLQ4 chuyển nhượng lại cho ông T. Tại thời điểm này pháp luật về đất đai không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên các bên chuyển nhượng hoa màu và kết quả đầu tư trên đất cho nhau nên không vi phạm pháp luật về đất đai. Việc chuyển nhượng này các bên chỉ làm giấy tay với nhau không được các cơ quan Nhà NLC4 có thẩm quyền xác nhận (trừ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông NLQ4 với ông T do ông M là tổ trưởng không ký xác nhận). Tuy nhiên, tại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, các bên thực hiện việc chuyển nhượng từ lâu, hiện nay các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 các giao dịch này là hợp pháp và không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[2.4.2]. Việc chuyển nhượng đất của ông Đỗ Văn M: Năm 1992 sau khi biết ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông NLQ4, ông M với tư cách là Trưởng thôn, lấy lý do đất quy hoạch nên không ký xác nhận việc chuyển nhượng giữa ông T với ông NLQ4. Ngày 15/8/1994 khi đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T, bà NLQ5 viết giấy tay chuyển nhượng cho ông M, mặc dù biết là đất ông NLQ4 đã chuyển nhượng cho ông T nhưng ông M vẫn trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng từ bà NLQ5. Luật đất đai năm 1993 quy định không được chuyển quyền sử dụng đất khi đất đang tranh chấp, tại thời điểm bà NLQ5 chuyển nhượng đất cho ông M, Luật đất đai năm 1993 đã có hiệu lực thi hành. Mặt khác ông M biết rõ là đất ông T đã nhận chuyển nhượng từ ông NLQ4, nhưng ông M vẫn nhận chuyển nhượng từ bà NLQ5, đây là sự vi phạm chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội. Do vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NLQ5 và ông M là vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Do vậy giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ Luật dân sự 2005. Do các bên tham gia quan hệ này không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật.

[2.5.2] Quá trình quản lý, sử dụng và nộp thuế của ông M: Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà NLQ5, ông M quản lý, sử dụng đất từ năm 1994 cho đến nay, lúc đầu trồng lúa, bây giờ trồng chuối. Bà NLQ5 nộp thuế đất nông nghiệp từ năm 1993, 1994, sau đó ông M không nộp thuế (ô.M là thương binh).

Việc ông T không quản lý, sử dụng được đất, lý do ông M là người ở gần đất nên ông M ngăn cản không cho ông T sử dụng, ông T tranh chấp với ông M không được nên liên tục khiếu nại đến UBND xã từ đó cho đến nay. Việc quản lý, sử dụng đất là ngoài ý chí của ông T. Cấp sơ thẩm cho rằng ông M sử dụng đất ngay tình, liên tục từ trước đến nay nên được xác lập quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp luật.

Từ những nhận xét như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp 923,7m² đất với ông M và công nhận cho ông M được tiếp tục sử dụng 923,7m² đất tranh chấp là không đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông T là có căn cứ, cần phải sửa bản án sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí, do sửa bản án sơ thẩm nên các chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm phải tính lại.

[3.1] Chi phí tố tụng, đối với số tiền 9.000.000đ chi phí đo đạc, định giá tài sản, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông M phải nộp.

[3.2] Án phí sơ thẩm, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông M phải nộp, tuy nhiên ông M là thương binh nên theo quy định được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[3.3] Do bản án sơ thẩm bị sửa theo yêu cầu kháng cáo của đương sự, nên, các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 5 Điều 26 Luật đất đai 2013; Điều 128 Bộ luật dân sự 2005

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BR

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi T.

3. Buộc ông Đỗ Văn M phải tự dọn dẹp các tài sản (nếu có), cây trồng trên đất và giao lại 932,7m² đất thuộc thửa 89, 100 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Bùi T (vị trí, diện tích theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/8/2016).

4. Hủy phần đăng ký kê khai trong Sổ Mục kê đất đai năm 1998 và năm 2008 của ông Đỗ Văn M đối với 932,7m² thuộc thửa 89, 100 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã TH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Về án phí: Miễn Toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn M. Hoàn lại 2.693.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2014/ 08160 ngày 15-10-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Bùi T.

- Về chi phí đo đạc, định giá ông Đỗ Văn M phải chịu, do ông T đã tạm ứng trước, ông M có nghĩa vụ trả cho ông T 9.000.000đ chi phí đo đạc, định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo

mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22 tháng 02 năm 2019).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.Bà Rịa;
- VKSND tỉnh BR- VT;
- Chi cục THADS TP.Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG VĂN SỬ