

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 53/2018/DS-PT

Ngày 11 - 4 - 2018

V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các Thẩm phán:

Ông **Đặng Văn Ý**

Ông **Phạm Văn Công**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Tiểu Phương Quyền**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông **Nguyễn Văn Đức** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 336/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1954 (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Kim C, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 118, ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2016)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Phạm Huỳnh N**, sinh năm 1985 (có mặt)

Trú tại: số 117, ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị U, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1962

2/ Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, sinh năm 1986

3/ Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M1, sinh năm 1991

4/ Cháu Nguyễn Phạm Thị Kim N1, sinh năm 2003

5/ Cháu Nguyễn Phạm Thị Kim G, sinh năm 2003

Cùng trú tại: số 117, ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện theo pháp luật của hai cháu Nguyễn Phạm Thị Kim N1, sinh năm 2003 và Nguyễn Phạm Thị Kim G, sinh năm 2003 là bà Phạm Thị H, sinh năm 1962.

6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Địa chỉ: huyện C, tỉnh Long An.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Chí T1 - Chủ tịch.

- Người kháng cáo: Bị đơn, ông Nguyễn Phạm Huỳnh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn, ông Phan Văn T trình bày:*

Vào khoảng năm 1990, bà Phạm Thị H (là vợ ông Nguyễn Văn H1 và là mẹ của ông Nguyễn Phạm Huỳnh N) có đến hỏi ông T và vợ ông T là bà Phạm Thị A cho một phần đất để cất nhà ở có chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 17-18m, diện tích khoảng 90m². Bà H là cháu ruột của vợ ông T (kêu vợ ông T bằng Cô), khi cho bà H ở nhờ, ông T có nói khi nào con ông lớn thì bà H phải trả lại để con ông T ở.

Năm 2003, nhà bà H xuống cấp, ông T có đòi lại đất nhưng bà H mới sinh con, không còn chỗ ở nào khác nên xin vợ chồng ông T cho ở thêm một thời gian nữa, vợ chồng ông T đồng ý. Sau đó, bà H xây nhà lại, tiếp tục ở. Đến năm 2011, ông T khiếu nại, Ủy ban nhân dân (UBND) xã C2 hòa giải ngày 17/6/2011, bà H thừa nhận phần đất này của gia đình ông T nhưng bà H cho rằng, bà không còn đất nơi nào để ở nên không đồng ý trả lại đất cho ông T. Tại biên bản hòa giải ngày 23/6/2011, bà H trình bày nếu ông T đồng ý cho bà H

tiếp tục sử dụng đất thì bà H sẽ trả cho ông T 5 triệu đồng, nhưng khi nào có tiền thì bà H mới trả, ông T không đồng ý.

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính do Công ty Trách nhiệm hữu hạn (TNHH) đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 10/4/2017 và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 17/4/2017, ông T yêu cầu ông N trả 113,2m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 1901, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, ông T yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1901 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 29/3/1997 và hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1901 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Phạm Huỳnh N vào ngày 04/11/2013.

** Bị đơn, ông Nguyễn Phạm Huỳnh N trình bày:*

Ông là con của ông Nguyễn Văn H1 và bà Phạm Thị H, phần đất này là của cha ông Nguyễn Văn H1 (chết năm 2005) để lại. Sau khi ông H1 chết, ông Nguyễn Văn X và bà Lương Thị L (là cha mẹ của ông H1) cùng với bà Phạm Thị H (mẹ ông N) và các em của ông N đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế, giao cho ông N toàn quyền sử dụng thửa đất số 1901.

Đến năm 2013, ông N được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 1901 có diện tích 208m². Nay ông N không đồng ý trả lại cho ông T 113,2m², thuộc một phần thửa 1901 và không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 trước đây đối với thửa 1901.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H trình bày:*

Bà H xác định phần đất có diện tích 113,2m², thuộc một phần thửa 1901 là của ông Phan Văn T nhưng vào khoảng năm 1990, bà H có đến xin ông T cho ở nhờ, bà H dự định cất một cái nhà sàn trên phần đất này để ở (vì lúc đó phần đất này là cái ao trũng) rồi ông T nói, nếu bà có tiền đổ đất từ trước ra sau thì ông T cho bà H ở luôn, không đòi lại nữa.

Sau đó, bà H đổ khoảng 120 xe đất (mỗi xe 5m³) và cất nhà ở trên phần đất này cho đến nay. Nay bà H và gia đình không đồng ý trả lại phần đất này cho ông T, vì ông T đã cho gia đình bà H ở ổn định từ năm 1990 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Phạm Huỳnh N trả 113,2m² đất, loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 1901, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Phạm Huỳnh N, bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, bà Nguyễn Phạm Huỳnh M1, cháu Nguyễn Phạm Thị Kim N1 và cháu Nguyễn Phạm Thị Kim G có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn T 113,2m² đất, loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 1901, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An.

(Diện tích tứ cận đối với diện tích 113,2m² đất, loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 1901 theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 10/4/2017 và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 17/4/2017)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1901 do ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 29/3/1997 (do ông H1 được cấp nhiều thửa đất trong đó có thửa số 1901) và hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1901 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Phạm Huỳnh N vào ngày 04/11/2013.

3. Thảm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng 113,2m² đất nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông Phan Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng phần đất còn lại thuộc thửa số 1901 theo quy định của pháp luật về đất đai. Phần đất còn lại của thửa số 1901 hiện do phía ông T đang quản lý sử dụng và không có tranh chấp với ông Nguyễn Phạm Huỳnh N.

4. Ông Phan Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Phạm Huỳnh N, bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, bà Nguyễn Phạm Huỳnh M1 28.133.820 đồng tiền giá trị các tài sản trên phần đất 113,2m² tranh chấp và 36.000.000 đồng, tiền chi phí đổ đất san lấp nền, tổng cộng là 64.133.820 đồng.

5. Ông Phan Văn T được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm. Nhà phụ 1, Nhà chính 2 và Nhà tiền chế 3 theo Chứng thư thẩm định giá số 35/17/05/2017/TĐG LA - BĐS ngày 17/5/2016 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2016.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Phạm Huỳnh N kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện.

Tại Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, ông Nguyễn Phạm Huỳnh N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H do ông N đại diện, giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị theo quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà H và các người liên quan có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn T 113,2m² đất, loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 1901, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An, là không phù hợp vì:

- Chưa làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp, vì đất của ông B, là cha của ông T cho ông H1, bà H từ năm 1989. Ông H1 và bà H đã san lấp đất, làm nhà ở sử dụng ổn định, đã kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất năm 1997, đã sử dụng trên 20 năm nay ông T mới khiếu nại đòi đất, nên ông N và bà H không đồng ý trả đất. Hơn nữa, gia đình bà H là hộ nghèo, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến điều kiện về nhà ở của bà H.

- Ông T đòi đất nhưng không có giấy tờ gì, còn gia đình bà H đã san lấp, cất nhà và sử dụng ổn định, làm nghĩa vụ cho Nhà nước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, theo chủ trương chính sách và pháp luật về đất đai nên không trả lại đất cho chủ cũ.

- Phần diện tích là 208m² là trọn thửa 1901 tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận của ông N nhưng chỉ buộc trả lại 113,2m² chưa xác minh làm rõ phần diện tích còn lại là thiếu sót.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, ông N, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T.

Đại diện của nguyên đơn, bà Phan Thị Kim C tranh luận, bà H không có bà con thân thuộc với ông B nên nêu lý do ông B cho đất cho ông H1 và bà H là vô lý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, bà H đã thừa nhận đất của ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N và gia đình phải trả lại đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2016, ông Phan Văn T khởi kiện đòi trả lại diện tích khoảng 90 m² đất (đo đạc thực tế 113,2m²) nằm trong diện tích 208 m² thửa 1901 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp C1, xã C2, huyện C, tỉnh Long An, đã cho bà H, ông H1 mượn ở nhờ, cất nhà trên đất.

[1.2] Về nguồn gốc, diện tích 113,2m² đất thuộc một phần thửa số 1901 có nguồn gốc của gia đình ông Phan Văn T. Vào năm 1994, ông T cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Phạm Thị H (là cha mẹ của ông N) ở nhờ trên phần đất này vì ông H1 và bà H không có đất ở và có quan hệ họ hàng với vợ chồng ông T.

[1.3] Đến năm 1997, ông H1 đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1901 với diện tích là 208 m² đất.

[1.4] Năm 2005, ông H1 chết, không để lại di chúc. Đến ngày 17/12/2010, các đồng thừa kế của ông H1 thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế, được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 17/12/2010, thống nhất giao cho ông N được toàn quyền sử dụng thửa số 1901.

[1.5] Đến năm 2013, ông N đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1901 với diện tích là 208m².

[1.6] Quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương, ông T và bà H là các bên tranh chấp về đất đai và UBND xã C2, huyện C, tỉnh Long An đã hòa giải tại biên bản ngày 17/6/2011; ngày 23/6/2011; ngày 11/8/2016 (BL.60).

[1.7] Trong trường hợp này, quyền và nghĩa vụ đòi quyền sử dụng đất phát sinh giữa ông T với bà H và ông Nguyễn Văn H1 nên cần hướng dẫn ông T khởi kiện bà H và ông H1 tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Theo đó, phải xác định bà H và những người thừa kế của ông H1 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, mới phù hợp với quan hệ pháp luật đang tranh chấp.

[1.8] Các đồng thừa kế hàng thứ nhất theo pháp luật của ông H1 còn có cha, mẹ của ông H1 là ông Nguyễn Văn X (chết năm 2016) và bà Lương Thị L, sinh năm 1935, còn sống nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Liên tham gia

tổ tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.9] Nhà đất tranh chấp được vợ chồng ông Nguyễn Phạm Huỳnh N và bà Võ Thị Ngọc P thế chấp tại Ngân hàng Q chi nhánh Phòng giao dịch Cần Giuộc để vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 06/17/HĐTD/1903-3994 ngày 16/01/2017 thời hạn vay là 60 tháng. Việc xem xét yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N đứng tên liên quan đến tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Q. Do đó, bà Võ Thị Ngọc P, Ngân hàng Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.10] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà P và Ngân hàng Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là thiếu sót vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Việc bà H, ông H1 cất nhà ở trên đất tranh chấp là có sự đồng ý của ông T. Gia đình ông H1, bà H đã cất nhà ở từ năm 1994 đến nay. Bà H là chủ hộ còn ông N tách hộ năm 2012, bà H đang sống tại nhà và đất đang tranh chấp nhưng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Phạm Huỳnh N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP775597 ngày 4/11/2013. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả lại đất nhưng chưa xem xét điều kiện về nhà ở của bà H và gia đình là thiếu sót.

[2.2] Các bên thống nhất phần diện tích 113,2m² đất nói trên trước đây là ao trũng, phải đổ đất san lấp nền để cất nhà ở. Theo ông T thì có đổ đất khoảng 30 xe (mỗi xe 04 m³), còn theo bị đơn khoảng 120 xe (mỗi xe 04 m³) và chưa xác định giá tiền cho mỗi xe đất là bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu các bên cung cấp tài liệu để chứng minh và tham khảo giá trị của mỗi xe đất, mà quyết định bên ông T phải bồi thường 36.000.000 đồng là chưa có căn cứ, không bảo đảm quyền lợi cho ông T.

[2.3] Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Bà H và ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 284; khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H và bị đơn, ông Nguyễn Phạm Huỳnh N.

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Hoàn lại cho bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Phạm Huỳnh N, mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu số 0009908 và số 0009907 ngày 16/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Ý

Phạm Văn Công

Đặng Văn Thành