

Bản án số: 571/2019/DS-PT
Ngày: 14 - 11 - 2019
V/v: “Tranh 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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Huyền Vân
Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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 tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về việc: “Tranh quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS - ST ngày 15 tháng 06 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2313/2018/QĐPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1951 (có mặt)

Bà Lê Thị Minh Tr, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13 đường C, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Địa chỉ liên lạc: Số 67 đường P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Trương Văn H; sinh 1964;

Địa chỉ: 208 thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Chu Trọng H, sinh năm 1958 (có mặt)

Bà Trần Thị Ch, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1672A đường 30/4, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Trần Thị Ch là ông Nguyễn Văn H, sinh 1955, Địa chỉ: 524/34/30 đường 30/4, phường R, thành phố V. (Văn bản ủy quyền ngày 18/05/2016). (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L, Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tú A - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V.

(Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 11 năm 2016). (vắng mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân phường 12, thành phố V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Bá S- Chủ tịch UBND phường 12, thành phố V.(Vắng mặt)

3.3. Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu- Chi nhánh Tập đoàn Viễn thông quân đội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Kh, giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn Qu, chức vụ: Trưởng phòng Xây dựng hạ tầng Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu.(Có mặt) (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2016)

3.4. Ông Huỳnh Tuấn D, sinh 1971. Địa chỉ: Số 976 đường 30/4, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.(Vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Quốc S, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 1094 đường 30/4, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.(Có mặt)

4.2. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 1868 đường Võ Nguyên Giáp, phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)

4.3. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 1690 đường 30/4, phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.(Vắng mặt)

4.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 1645 đường 30/4, phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.(Vắng mặt)

4.5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 1658 đường 30/4, phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Văn H, chị Lê Thị Minh Tr và bị đơn Ông Chu Trọng H, Bà Trần Thị Ch

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn ông Bùi Văn H, bà Lê Thị Minh Tr trình bày:

Diện tích 3.028m² đất của ông H, bà Tr đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số W 777959 ngày 30/10/2003 cho hộ ông Bùi Văn H. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Nguồn gốc đất là ông H nhận chuyển nhượng của bà Đào Thị L vào năm 1992. Năm 2003, trước khi ông H2 xây nhà trên đất tranh chấp, có mời ông H lên đề xác định ranh giới đất thì ông H không đồng ý ký tên giáp ranh. Khoảng 1 tháng sau, ông H đến đất thì thấy ông H2 đã xây móng nhà trên đất của ông H và ông H phản đối. Sau đó ông Huỳnh Tuấn Dũng (lúc đó là cán bộ địa chính phường 12) có dẫn ông H2 đến nhà ông H và đến cơ quan ông H đề nghị ông H không phản đối việc xây dựng nhà của ông H2. Ông D và ông H2 đề nghị ông H không phản đối việc xây dựng nhà, đổi lại ông H sẽ được hoán đổi phân quyền sử dụng đất của ông H2 dịch lên trên phía Bắc về hướng đi lên Bà Rịa. Thời điểm đó nghĩ ông H2 là Bí thư phường 12, Ông D là cán bộ địa chính phường 12 nên ông H đồng ý, nhưng vì sơ suất nên không yêu cầu lập văn bản, giấy tờ gì thể hiện việc đổi đất, cũng không có người nào làm chứng. Sau khi ông H2 làm nhà ở xong thì không thực hiện thỏa thuận đổi đất như ban đầu. Ông D, ông H2 không giao đất cho ông H.

Nay, ông H bà Tr khởi kiện Ông Chu Trọng H và Bà Trần Thị Ch, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại diện tích đất khoảng 103,2m² tọa lạc tại phường 12, thành phố V. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750318 do UBND thành phố V cấp ngày 08/01/2004 cho ông H2, bà Ch.

Tại các bản khai bị đơn Ông Chu Trọng H, Bà Trần Thị Ch trình bày:
Diện tích đất ông H2, bà Ch đang ở thuộc thửa đất số 208 tờ bản đồ số 22 (nay là thửa 506 và 598 tờ bản đồ số 108) tọa lạc tại Phường 12, thành phố V, mà vợ chồng ông H tranh chấp là diện tích đất mà vợ chồng ông H2 bà Ch nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc S, được UBND phường 11 cấp đất ở, đất có tứ cận rõ ràng, ranh đất từ mép đất phía Bắc thửa 208 đến tường rào nhà ông Tuấn là 11m, khi đoàn thanh tra thành phố V đo đạc cũng trùng khớp. Năm 2003, trước khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất và làm nhà ông H2 bà Ch đều đề nghị UBND phường 12 mời các hộ đất giáp ranh cùng chứng kiến việc đo vẽ (cả hai lần này đều có ông Huỳnh Tuấn D- là cán bộ địa chính đại diện UBND Phường 12, ông Bùi Văn H, vợ chồng ông Nguyễn Quốc S là người đã bán đất và các hộ đất giáp ranh chứng kiến). Ngày 08/01/2004 ông H2 bà Ch được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSD đất số W 750318, diện tích 77 m² thửa 208 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại phường 12 thành phố V. Cùng thời gian này, ông H2 bà Ch xin phép xây dựng nhà, được phòng xây dựng thành phố V trả lời là thửa đất nằm trong diện quy hoạch nhà ở và được xây dựng (Công văn số 93/CV-XD ngày 01/12/2003 về việc trả lời quy hoạch sử dụng đất) nhưng sau đó thì thủ tục xin giấy phép xây dựng bị ngưng lại. Cuối năm 2003, ông H2 bà Ch xây dựng căn nhà cấp 3 (một trệt một lầu) trên diện tích nền khoảng 76m² đất, diện tích xây dựng khoảng 150m² và ở trên đất từ đó đến nay. Năm 2005, UBND Phường 12 có mời ông H2 bà Ch lên phường hòa giải về việc ông H cho rằng ông H2 bà Ch xây dựng nhà trên đất ông H. Ông H2 bà Ch đã nhiều lần yêu cầu UBND phường 12, phòng Tài nguyên Môi trường thành phố V đo đạc, kiểm

tra để giải quyết tranh chấp. Khi ông H2 sao lục hồ sơ đất tại Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu thì được biết thửa đất của ông H2 không trùng khớp theo bản đồ địa chính ngày 17/01/1995 (là thửa 208) và bản đồ địa chính ngày 03/12/2004 (là thửa 377, 378 và 597). Theo bản đồ địa chính ngày 03/12/2004 thì thửa 506 và 598 mới trùng khớp với thửa 208 của ông H2 được cấp giấy theo bản đồ địa chính ngày 17/01/1995. Ông H2 bà Ch hoàn toàn không biết gì, không có hồ sơ đất đai gì liên quan thửa 377, 378 và 597 tờ bản đồ 108 theo bản đồ địa chính ngày 03/12/2004.

Về việc thỏa thuận đổi đất mà ông H trình bày: Có việc ông H yêu cầu thỏa thuận đổi đất khoảng 700m² đất phía sau nhà Ông D hướng đi về Vũng Tàu lấy diện tích đất của ông H2 bà Ch (đất đã xây nhà), tuy nhiên ông H2 bà Ch không đồng ý. Ông H2 không biết Ông D có biết việc ông H yêu cầu thỏa thuận đổi đất hay không, ông H2 chỉ biết Ông D chở ông H2 đến gặp ông H để trao đổi việc ông H yêu cầu thỏa thuận đổi đất diễn ra trước lúc ông H2 xây dựng nhà nhưng không có người nào chứng kiến. Ông H2 không hề có thỏa thuận gì với ông H. Đất của ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông H2 xây nhà. Do đó, ông H2 bà Ch không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Lê Thị Minh Tr.

Nay ông H2 có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số W 777959 của UBND thành phố V cấp ngày 30/10/2003 cho hộ ông Bùi Văn H.

Yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại tổn thất về vật chất và tinh thần cho gia đình ông H2 hơn 11 năm đi tham gia vụ kiện với số tiền là 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại các bản khai Chi nhánh Tập đoàn Viễn thông quân đội Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu trình bày:

Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu- chi nhánh Tập đoàn Viễn thông quân đội có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng đặt trạm viễn thông tại số 1672 đường 30/4 phường 12 thành phố V với Ông Chu Trọng H. Thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 2.700.000 đồng/ tháng. Hợp đồng thuê số VTU 218/HĐTMB bắt đầu từ ngày 01/5/2008 đến hết ngày 30/4/2016. Sau đó, gia hạn hợp đồng số 01/VTU218/2016/PLHĐ ngày 15/3/2016, gia hạn hợp đồng thuê số VTU 218/HĐTMB thêm 05 năm từ 01/5/2016 đến 30/4/2021, giá thuê là 04 triệu đồng/tháng. Theo hợp đồng số VTU 218/HĐTMB ngày 15/4/2008 thì hậu quả pháp lý nếu một trong hai bên đơn phương phá vỡ hợp đồng là bồi thường mọi thiệt hại về vật chất gây ra cho bên B- Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu- chi nhánh Tập đoàn Viễn thông quân đội trong trường hợp xảy ra tranh chấp nhà cửa giữa bên A- Ông Chu Trọng H và bên thứ 3 mà không do lỗi của bên B. Giá trị thiệt hại vật chất như thế nào thì lúc xảy ra tranh chấp sẽ tính toán.

Vì trạm viễn thông đặt trên căn nhà tại số 1672 đường 30/4 phường 12 thành phố V của Ông Chu Trọng H liên quan đến an ninh quốc phòng theo công văn số 7117/BQP/TM ngày 28/12/2009 về đưa công trình quan trọng liên quan

đến an ninh quốc gia vào danh mục công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia, do đó, Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu- chi nhánh Tập đoàn Viễn thông quân đội xác định không di dời trạm viễn thông.

Đối với việc tranh chấp QSD đất giữa ông H2 và ông H thì Viettel Bà Rịa- Vũng Tàu- chi nhánh Tập đoàn Viễn thông quân đội không có ý kiến gì. Viettel sẽ tự thỏa thuận giải quyết với ông H2, trường hợp không thỏa thuận được thì mới yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại các bản khai Ông Huỳnh Tuấn D trình bày: Ông D nguyên là cán bộ địa chính phường. Tại thời điểm năm 2003, Huấn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất có trình ra đơn xin xác nhận nguồn gốc có nội dung: Cán bộ địa chính cũ xác nhận có cấp đất cho ông Nguyễn Quốc S với diện tích 156m² tờ bản đồ số 22 thửa 208. Theo Ông D, nằm giữa thửa 209 và thửa 208 là thửa 107. Căn cứ bản đồ địa chính năm 1993 và đối chiếu vị trí đất thực tế thì có thể biết rõ vị trí thửa 208, 209 nằm ở đâu, nhưng đất hiện nay ông H2 đã xây nhà đang ở là đất cấp trong sổ đỏ của ông H, còn đất của ông H2 cấp tại sổ đỏ, trên thực tế ở đâu thì Ông D không rõ vì khi đo đất để cấp sổ đỏ cho ông H2 là cơ quan Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường và ông H2 chỉ ranh đo, không mời Ông D xác định vị trí đất của ông H2.

Tại các bản khai Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày: Về nguồn gốc đất của ông Bùi Văn H: Trên cơ sở xác nhận của UBND phường, đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị L khai phá năm 1984. Năm 1992 bà Lê chuyển nhượng cho ông H, diện tích là 3.028m², thời điểm này chưa có bản đồ. Năm 1993, ông Bùi Văn H đứng tên kê khai đăng ký tại tờ bản đồ 22 thửa 105, diện tích 3.126m² đất ruộng muối và thửa 209 diện tích 168m² đất thổ cư. Ngày 30/10/2003, ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 3.028m² đối với 2 thửa 105 và thửa 209 (có sơ đồ vị trí đất kèm theo). Về mặt quản lý đất đai trong việc cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất được cấp không trùng số thửa, vị trí đất. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất số W 777959 ngày 30/10/2003 cho hộ ông Bùi Văn H đối với diện tích 3.028m² hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Do đó, UBND thành phố V không đồng ý đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của Ông Chu Trọng H.

Người làm chứng trình bày:

Tại các bản khai ông Nguyễn Quốc S trình bày: Diện tích đất mà ông S chuyển nhượng cho ông H2 khi chưa mở đường là dài 30m x rộng 6 m (không rõ diện tích hiện nay là bao nhiêu) thuộc thửa 208 tờ bản đồ số 22 phường 12 (tờ bản đồ cũ). Thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông H2 thì đất có tứ cận: một mặt giáp đường 30/4, phía sau giáp đồng muối của bà L (khi ông bán đất cho ông H2 thì bà L đã bán cho ông H trước đó), một mặt giáp gò đất của nhà ông T (theo ông biết là hiện đang bỏ trống), một mặt giáp đất trống không biết chính xác đất của ai. Khi chuyển nhượng thì toàn bộ đất vẫn để trống, đóng cọc bê tông, chôn cột sắt giăng thép gai quanh đất và có một cây bạch đàn to trên đất (khi ông H2 làm nhà có gọi ông lên chặt cây bạch đàn nhưng ông không chặt nên mới gọi ông Lai lên chặt). Khoảng năm 2004, khi ông H2 chuẩn bị làm nhà

trên đất thì ông có chứng kiến buổi đo đạc, xác định đất thực địa của đoàn kiểm tra thành phố V, có mặt ông Huỳnh Tuấn D (lúc đó là cán bộ địa chính của phường 12), ông H, ông H2. Tuy nhiên, ông S không ký tên chứng kiến vào biên bản và cũng không biết kết luận buổi làm việc như thế nào. Theo ông S, căn nhà một trệt một lầu mà ông H2 xây dựng là xây dựng trên đất đã chuyển nhượng của ông S. Ông S chỉ biết nhà ông H2 ở gần nhà ông Đặng Văn L, còn cụ thể tứ cận nhà ông H2 xây dựng hiện nay giáp ranh đất những nhà nào thì ông không biết.

Tại các bản khai Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Từ năm 2003 đến năm 2008 ông Tr là chủ tịch Hội nông dân phường 12, là thành viên của Hội đồng hòa giải phường nên có tham gia buổi hòa giải về việc tranh chấp QSD đất giữa ông H và ông H2 vào khoảng năm 2003-2004. Tại buổi hòa giải thì Ông D (lúc đó là cán bộ địa chính phường 12) có vẽ sơ đồ toàn bộ khu đất có đất nhà ông H2. Bà L (người bán đất cho ông H) có xác định vị trí đất của bà L đã bán trên bản đồ là nằm sát móng nhà của ông Nguyễn Văn T, đồng thời cách nhà ông H2 xây dựng khoảng hơn 10m. Sau buổi hòa giải, ông Tr yêu cầu Hội đồng hòa giải lên thực địa để kiểm tra đất và xác định lại diện tích đất mà ông H2 đã xây dựng nhà. Bà L khi ra thực địa đất thì cũng xác định vị trí đất đúng lời trình bày như biên bản hòa giải. Tuy nhiên, theo ông Tr, khi xác định vị trí đất ngoài thực địa thì Hội đồng hòa giải không lập biên bản, chỉ lập biên bản hòa giải tại UBND phường 12. Ngoài ra, ông Tr không biết nội dung gì khác.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2018/DS - ST ngày 15 tháng 06 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34 và khoản 1 Điều 37; Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 12, khoản 1, 5 Điều 166 Luật đất đai. Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H và Bà Lê Thị Minh Tr. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Chu Trọng H.

1. Ông Chu Trọng H và Bà Trần Thị Ch được quyền sử dụng diện tích đất 142,1m² (một trăm bốn mươi hai phẩy một mét vuông) gồm có: (46,2m² diện tích đất sân + 79,3m² diện tích đất xây nhà lầu + 16,6m² diện tích đất xây nhà cấp 4) tại thửa số 506 (mới) tờ bản đồ số 108 (mới) tọa lạc tại phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01/11/2017. Ông Chu Trọng H và Bà Trần Thị Ch đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ông Chu Trọng H và Bà Trần Thị Ch có nghĩa vụ di dời cây trồng và tài sản khác trên đất (nếu có phát sinh) trả lại cho ông Bùi Văn H và bà Lê Thị Minh Tr diện tích đất 16,7m² (Mười sáu phẩy bảy mét vuông) ở thửa số 598 mới (lô C1) tờ bản đồ số 108 (mới) tọa lạc tại phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01/11/2017.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750318 ngày 08/01/2004 của Ủy ban nhân thành phố V cấp cho Ông Chu Trọng H và Bà Trần Thị Ch.

4. Ông Chu Trọng H và Bà Trần Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn H và bà Lê Thị Minh Tr số tiền là 224.920.500 đồng (Hai trăm, hai mươi bốn triệu, chín trăm hai mươi ngàn, năm trăm đồng).

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại phần diện tích đất ở thửa thửa 378, 506 (mới) thửa cũ 105, 209 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 777959 ngày 30/10/2003 mà Ủy ban nhân thành phố V đã cấp cho hộ ông Bùi Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2018 nguyên đơn ông Bùi Văn H và bà Lê Thị Minh Tr kháng cáo một phần bản án về giá đất và án phí.

Ngày 21/6/2018 bị đơn Ông Chu Trọng H và người đại diện theo ủy quyền của Bà Trần Thị Ch là ông Nguyễn Văn Hoàn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/7/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kháng nghị theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Nguyên đơn rút lại một phần kháng cáo đối với giá đất, chỉ kháng cáo về án phí.

Bị đơn rút lại một phần kháng cáo đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn, chỉ kháng cáo không đồng ý trả giá trị và QSDĐ cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phân tích các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đất ông H chuyển nhượng bà L thửa cũ 209, 105. Đất ông H2 chuyển nhượng của ông Sơn thửa cũ 208. Ông H không xác định được vị trí đất của ông và ông H2 có cách một thửa đất không, còn ông H2 khẳng định giữa hai phần đất có một thửa đất của ông C. Tòa sơ thẩm xác định ông H2 cất nhà chồng lán lên phần đất của ông H, nhưng chưa xác định thực địa làm rõ. Vì vậy, cần thiết hủy bản án để chuyển hồ sơ về tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét việc toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ, toà án cấp sơ thẩm không làm rõ một số vấn đề sau:

Ông H cho rằng nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Lê các thửa đất trên, theo thửa cũ là 209, 105.

Ông H2 cho rằng nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng từ ông S, diện tích thực tế là 180m^2 , nhưng làm giấy tờ là 156m^2 , thửa cũ là 208. Khi đăng ký quyền sử dụng đất lúc bấy giờ nhà nước có quy hoạch làm đường qua phần đất của ông H2, nên chỉ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông 77m^2 , phần đất còn lại ($180\text{m}^2 - 77\text{m}^2$) ông vẫn sử dụng, sau đó Nhà nước có ban hành Quyết định thu hồi phần đất chưa cấp giấy chứng nhận để làm đường, nhưng sau đó đường được làm ở vị trí khác (không còn làm ở vị trí đã quy hoạch trước đây), nên phần đất đó ông vẫn sử dụng cho đến nay và theo sơ đồ cũ thì khoảng giữa thửa đất của bà Lê (ông H nhận chuyển nhượng) và thửa đất của ông Sơn (ông H2 nhận chuyển nhượng) có một thửa đất của ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Sơn là người chuyển nhượng đất cho ông H2 cũng có lời khai như ông H2.

Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án toà án cấp sơ thẩm không làm rõ phần đất ông H2 khi nhận chuyển nhượng diện tích bao nhiêu? Có bị thu hồi hay không? Nếu có thì diện tích còn lại bao nhiêu? Nếu không thì diện tích đất mà ông H2 đã nhận chuyển nhượng là bao nhiêu? Khoảng cách giữa hai phần đất của bà Lê mà ông H nhận chuyển nhượng với phần đất của ông S mà ông H2 nhận chuyển nhượng có thửa đất nào như các đương sự trình bày hay không? Toà án cấp sơ thẩm không làm rõ các vấn đề trên mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H và giấy chứng nhận cấp cho ông H2 có cùng một thửa 378 (thửa mới) tờ bản đồ số 108 (mới) và cho rằng thửa 378 (mới) tờ bản đồ 108 (mới) có tổng diện tích 238m^2 , trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông H2 được cấp diện tích 77m^2 , thì số diện tích còn lại 161m^2 ($238\text{m}^2 - 77\text{m}^2$) là của ông H, từ đó xác định ông H2 hiện đang xây nhà trên đất tranh chấp có diện tích $158,8\text{m}^2$ thuộc thửa 506, 598 (thửa mới) tờ bản đồ 108 (mới) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông H là chưa có cơ sở vững chắc.

Xét thấy, các vấn đề mà toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục tại phiên tòa được. Do đó, hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[2] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 15/6/2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự:

Ông Bùi Văn H, bà Lê Thị Minh Tr, Ông Chu Trọng H, Bà Trần Thị Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0003237, 0003238 ngày 12/7/2018, 0003207, 0003208 ngày 26/6/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(5), 20b (MTTT);

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

Huỳnh Thanh Duyên