

Bản án số: 62/2019/DS-PT
Ngày 08 tháng 3 năm 2019
V/v: “Tranh chấp đòi lại giá trị
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 Vũ Ngọc Huynh

Các thẩm phán:

Trương Văn Bình

Ông Tô Chánh Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ,
Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công
khai vụ án thụ lý số 134/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2018 về việc
“Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2017
của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2019/QĐ - PT
ngày 24 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1937, (Có mặt);

Địa chỉ: thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Trường tiểu học Thị trấn Đ 1;

Địa chỉ: , thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phúc D, chức vụ Hiệu
Trưởng. (Có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 (Có
mặt)

Chức vụ: Giáo viên tổng phụ trách nhà trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện Đ, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thiên T, sinh năm 1976 – Chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, văn bản ủy quyền theo công văn số 198/GUQ-UBND ngày 15/2/2018. (Có mặt).

Địa chỉ: thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2/ Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông La Thanh T1 - Phó thanh tra sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (theo văn bản số 3354/UBND-NC ngày 17/8/2016). (Có mặt).

Địa chỉ: phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3/ Công ty cổ phần B (Vắng mặt)

Địa chỉ: thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Lê Thị C trình bày:

Gia đình bà được Nhà nước chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01354 vào ngày 22/3/1972. Quá trình sử dụng, gia đình bà có cho Trường tiểu học A (nay là Trường tiểu học Thị trấn Đ 1) mượn đất để xây dựng trường học, tổng diện tích cho mượn khoảng 2.500m² đất để cất hai dãy phòng học, có xác nhận của Hội phụ huynh là Nhà trường có mượn của vợ chồng ông B bà C . Nay bà yêu cầu Trường tiểu học Thị trấn Đ 1 trả lại cho gia đình bà giá trị tương ứng với 2.500m² đất (tương đương 12.000.000.000 đồng) mà trường đã mượn theo giá mà Công ty cổ phần B bồi thường vì hiện tại Công ty B đã trúng đấu giá công trình xây dựng trên diện tích nêu trên.

Bị đơn - Trường tiểu học Thị trấn Đ 1 trình bày:

Hiện tại Nhà trường chưa có thông tin về việc Công ty B đã trúng đấu giá phần đất tranh chấp này. Theo xác nhận của các phụ huynh và Hiệu trưởng cũ thì Trường có mượn đất của nguyên đơn. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Về nguồn gốc đất thì nhà trường đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước năm 1975. Sau năm 1975, Nhà nước tiếp quản và sử dụng cho mục đích giáo dục đến nay. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ giao đất và ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường Tiểu học Nhơn Ái vào năm 1996 là đúng quy

định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy (theo quy định tại khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993).

Căn cứ khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013 (trước đây là khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 2 Luật đất đai năm 1993). Việc bà Lê Thị C căn cứ chứng thư quyền sở hữu được cấp theo chính sách người cày có ruộng năm 1972 của Chính phủ Việt Nam cộng hòa để đòi lại đất (hoặc yêu cầu bồi thường) đối với Trường tiểu học Thị trấn Đ 1 là không phù hợp với chính sách pháp luật về đất đai hiện hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần B trình bày:

Theo phương án đấu giá và quyết định trúng đấu giá thì diện tích đất trường Tiểu học Thị trấn Đ 1 là 1.522m², nằm trong phần diện tích bán đấu giá Trung tâm Thương mại huyện Phong Điền. Hiện nay, công ty B chưa nhận bàn giao khu đất nêu trên với lý do Trường tiểu học A (nay là Trường tiểu học Thị trấn Đ 1) đang hoạt động.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 13/2017/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 207, Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 2, Khoản 1 điều 24, Khoản 2 Điều 36 Luật đất đai 1993;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C về việc yêu cầu Trường tiểu học Thị trấn Phong Điền 1 trả lại cho gia đình bà giá trị tương ứng với 2.500m² đất mà Trường đã mượn tương đương 12.000.000.000 đồng theo giá mà Công ty cổ phần B bồi thường.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/12/2017 nguyên đơn bà Lê Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị C trình bày khu đất tranh chấp nguồn gốc của gia đình bà C cho Trường tiểu học A (nay là Trường tiểu học Thị trấn Đ 1) mượn đất để xây dựng trường học, có xác nhận của Hội phụ huynh. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc Trường tiểu học Thị trấn Đ 1 trả lại cho gia đình bà C giá trị khu đất 12 tỷ đồng.

Đại diện của Trường tiểu học Thị trấn Đ 1, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các chứng cứ và xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản ủy quyền cho người khác có mặt tham gia phiên tòa, hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 1551,6m² theo bản trích đo địa chính ngày 05/5/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có nguồn gốc do chế độ cũ quản lý từ trước năm 1975. Sau ngày 30/4/1975, Nhà nước tiếp quản và tiếp tục sử dụng vào mục đích giáo dục. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn được cấp theo Chứng thư cấp quyền sở hữu tại Nghị định số 013054N ngày 22/3/1972. Tuy nhiên, đến nay gia đình nguyên đơn không đăng ký kê khai, không trực tiếp quản lý sử dụng. Trong khi đó, Trường tiểu học thị trấn Đ 1 đã trực tiếp sử dụng ổn định, liên tục cho mục đích giáo dục từ năm 1975 đến nay, đã kê khai, đăng ký trong sổ địa chính, được Hội đồng đăng ký đất đai của Ủy ban nhân dân xã xác nhận và được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000503 ngày 02/10/1996 cho Trường tiểu học A (nay là Trường tiểu học Thị trấn Đ 1). Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường tiểu học Thị trấn Đ 1 được xác định tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị C trình bày phần đất tranh chấp và phần đất gia đình bà C đang sử dụng hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn B (chồng bà C) đứng tên đều có nguồn gốc do cha chồng bà C là cụ Lê Văn X được chính quyền cũ cấp theo giấy Chứng thư quyền sở hữu ngày 22/8/1972, ngoài ra gia đình bà C, kể cả cụ X không khai phá hoặc chuyển nhượng của ai khác thêm phần đất nào nữa. Tuy nhiên, theo Chứng thư quyền sở hữu ngày 22/8/1972 cấp cho cụ X thì cụ X chỉ được

cấp quyền sở hữu 0,5ha đất, tương đương 5.000m². Trong khi đó, ông Lê Văn B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1998 với diện tích là 8.454,55m², cấp đổi lại năm 2004 là 8.376,6m², hiện nay gia đình bà C đang sử dụng diện tích đất này. Như vậy, diện tích đất thực tế gia đình bà C đang sử dụng lớn hơn diện tích đất cụ X được chính quyền cũ cấp năm 1972, nên không có căn cứ xác định gia đình bà C cho Trường tiểu học Đ 1 mượn đất.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Lê Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C thuộc trường hợp miễn án phí.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 207, Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 2, Khoản 1 điều 24, Khoản 2 Điều 36 Luật đất đai 1993;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác kháng cáo của bà Lê Thị Chưa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 13/2017/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C về việc yêu cầu Trường tiểu học Thị trấn Đ 1 trả lại cho gia đình bà giá trị tương ứng với 2.500m² đất mà Trường đã mượn tương đương 12.000.000.000 đồng theo giá mà Công ty cổ phần B bồi thường.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C thuộc trường hợp miễn án phí. Bà Lê Thị C được nhận lại 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 003877 ngày 16/4/2015 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Lê Thị C phải chịu 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- Cục THADS TP Cần Thơ;
- Các đương sự (5);
- Lưu (3), (Án 22b). TTT.

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

Vũ Ngọc Huỳnh

