

Bản án số: 334/2018/DS-PT

Ngày: 29/03/2018

Vv “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các thẩm phán:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

2/ Bà Phạm Thị Thảo

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hồ Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 03, ngày 22 tháng 03, ngày 29 tháng 03 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 475/2015/TLPT-DS ngày 31 tháng 08 năm 2015 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”.

Do bản án số 271/2015/DSST ngày 15/07/2015 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 522/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ Văn E** (Sinh năm: 1941, Chết ngày 04/10/2015)

Trú tại: 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn E

1. Bà **Trương Thị L** (Sinh năm: 1948, chết 28/12/2016)

Trú tại: 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Đỗ Thị L C**, Sinh năm: 1972

Trú tại: 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **Đỗ L S**, sinh năm 1974

Địa chỉ: 105/3 KP3, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của Ông Đỗ L S: Bà **Đỗ Thị L C**, sinh năm 1972

Trú tại: 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Dương Tấn T**, Sinh năm: 1964

Trú tại: 105 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Bà **Trương Thị L**, Sinh năm: 1948, chết 28/12/2016

Trú tại: 97 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Đỗ Thị L C**, Sinh năm: 1972

3/ Trẻ **Huỳnh H1**, Sinh năm: 2001

4/ Trẻ **Huỳnh Thiên Y**, Sinh năm: 2005

5/ Trẻ **Huỳnh Thiên H2**, Sinh năm: 2009

Cùng trú tại: 97 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trẻ Huỳnh H1, Huỳnh Thiên Y, Huỳnh Thiên H2 **do bà Đỗ Thị L C làm giám hộ.**

6/Bà **Nguyễn Thị Kim D**, Sinh năm: 1969

7/Bà **Dương Thị Diệu T1**, Sinh năm: 1989

Cùng trú tại: 105 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của **bà D, bà T1: Ông Dương Tấn T**, Sinh năm: 1964

Trú tại: 105 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Trẻ **Dương Minh T2**, Sinh năm: 2000

9/ Trẻ **Phạm Thanh V**, Sinh năm: 2011

Cùng trú tại: 105 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trẻ Dương Minh T2 do ông **Dương Tấn T** làm giám hộ.

Trẻ Phạm Thanh V do bà **Dương Thị Diệu T3** làm giám hộ.

Trú tại: 105 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/Ông **Đỗ Văn X**, Sinh năm: 1951

Trú tại: 726/2 97 đường L, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/Ông **Huỳnh Ngọc C**, Sinh năm: 1986

12/ Bà **Phan Thị Thúy N** –Sinh năm: 1986

13/ Trẻ **Huỳnh Ngọc Khải N1** – Sinh năm: 2010.

Cùng trú tại: 105 97 đường T, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trẻ Huỳnh Ngọc Khải N do ông **Huỳnh Ngọc C** làm giám hộ.

15/ **Ủy ban nhân dân quận B**

Đại chỉ: 521 97 đường K, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh..

Đại diện ủy ban: Ông **Lê Tiến Q** – Phó giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

(Các ông, bà Đỗ Văn X, Phan Thị Thúy N, Huỳnh Ngọc C, Dương Văn H, Lê Tiến Q có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Dương Tấn T có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

4. Người kháng cáo: Bị đơn – ông Đỗ Văn E.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn bà Đỗ Thị L C, bản tự khai và lời trình bày của bị đơn ông Dương Tấn T, bản tự khai và lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cùng các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thì vụ án được xác định như sau:

**Bà Đỗ Thị L C –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn E (nguyên đơn) và bà Trương Thị L (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Phần đất diện tích 202,3m² thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –UB) nay thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005) có nguồn gốc của ông Đỗ Văn B (cha ông E) để lại cho ông E. Ông E cho ông Dương Tấn T mượn sử dụng từ năm 1995 không có làm giấy tờ gì. Bà khẳng định gia đình bà cho ông Dương Tấn T mượn phần đất trên sử dụng vào năm 1995 chứ không phải năm 1990 như phía ông T, ông X trình bày. Ngoài ra gia đình bà cũng không nhận 02 chỉ vàng 24 kara của ông T. Việc ông X trình bày gia đình bà cho ông T sử dụng phần đất trên và nhận 02 chỉ vàng 24 kara là không đúng sự thật, vì gia đình bà cho ông T mượn sử dụng chứ không có cho đất.

Nay bà đại diện gia đình yêu cầu ông T trả lại phần đất mượn sử dụng có diện tích 202,3m² từ năm 1995 đến nay. Phần xây dựng ông T đã xây dựng trên đất thì ông E hoàn trả lại theo giá trị.

Hộ ông Đỗ Văn E đã được ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3701/QSĐĐ ngày 13/01/2003 với diện tích là 5.173m² thuộc một phần thửa 210, 211 tờ bản đồ số 4, phường B, quận C.

Đối với 02 quyết định hành chính số 1705, 1703 ngày 12/6/2002 do ủy ban nhân dân huyện D ban hành bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy các quyết định trên vì ban hành không đúng pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Tấn T, buộc ông T phải trả lại phần đất đã mượn nêu trên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, gia đình bà hoàn toàn không biết mà chỉ đến khi ra tòa mới xác định được sự việc ông T đã được cấp giấy.

Hiện nay ông T đã có nhà ở ổn định tại địa chỉ số 179 KDC V, phường B, quận C nên ông T phải trả lại phần đất đã mượn cho gia đình bà.

Việc định giá lại tài sản thì bà không có yêu cầu định giá lại.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì thêm.

**Ông Dương Tấn T -là bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim D, bà Dương Thị Diệu T3 (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Vào tháng 10/1990 ông Đỗ Văn E đã bán cho ông phần đất nêu trên với giá 02 chỉ vàng 24 kara, hai bên không làm giấy tay mua bán nhưng có ông Đỗ Văn XE –là em ruột ông E chứng kiến. Đến tháng 02/1991 ông tiến hành đổ đất và làm căn nhà mái ngói, vách lá để ở tạm. Tháng 8/2000 ông tháo dỡ nhà cũ xây dựng lại và ở ổn định cho đến nay.

Tháng 9/2001 giữa ông và ông Đỗ Văn E xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện D ban hành quyết định số 1705/QĐ –UBND ngày 12/6/2002 giải quyết bác yêu cầu tranh chấp đất của ông E, công nhận quyền sử dụng cho ông. Ngày 13/01/2003 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 3706/QSĐĐ với diện tích 121m² (phần đất trống), riêng phần nhà thì chưa được cấp giấy chứng nhận.

Nay ông E tranh chấp quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý vì phần đất trên ông đã mua của ông E và đã được giải quyết theo quyết định của Ủy ban nhân dân huyện D.

Việc ông mua đất của ông E được thực hiện vào năm 1990 chứ không phải năm 1995 như phía nguyên đơn trình bày.

Việc định giá lại tài sản tranh chấp thì ông không có yêu cầu.

Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

**Ông Đỗ Văn E –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Mẹ ruột của ông Dương Tấn T là chị ruột của ông và ông Đỗ Văn E. Ông khẳng định phần đất mà ông E khởi kiện tranh chấp với ông Dương Tấn T (diện tích cụ thể là bao nhiêu thì ông không nhớ rõ) có nguồn gốc do ông Đỗ Văn B (cha ông) chết để lại. Năm 1990 ông trực tiếp chứng kiến việc ông E cho ông T sử dụng phần đất trên và ông E có nhận của ông T 02 chỉ vàng 24 kara. Mục đích của việc giao nhận vàng này là cản trở cho việc ông E giao cho ông T sử dụng phần đất nêu trên nhưng do là bà con nên không làm giấy tờ gì. Ông E giao đất cho ông T sử dụng vào năm 1990 chứ không phải năm 1995 như lời ông E trình bày.

Ông chỉ trình bày đúng sự việc xảy ra chứ một bên là anh của ông, một bên là chị của ông nên có sao ông trình bày vậy chứ không có bênh ai.

Ông cam kết lời trình bày của ông là đúng sự thật, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc hoặc có việc làm gì gây áp lực buộc ông phải trình bày sai sự thật.

Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

**Ông Huỳnh Ngọc C –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ngày 12/02/2012 ông Dương Tấn T có làm hợp đồng cho ông thuê một phần căn nhà số 105 X, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 4m x 20m để bán đồ T trí nội thất. Giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm. Ông và ông T không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông E và ông T thì tự các bên giải quyết với nhau. Ông không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Vì bận việc làm ăn nên ông xin vắng mặt không tham gia hòa giải và xét xử tại tòa án.

Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

**Bà Phan Thị Thúy N–là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà là vợ ông Huỳnh Ngọc C, bà thống nhất ý kiến mà ông C trình bày và không có ý kiến gì thêm.

**Ủy ban nhân dân quận C –là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có cử ông Lê Tiến Q đại diện tham gia tố tụng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân quận C đã nhiều lần triệu tập nhưng đại diện Ủy ban nhân dân quận C không có mặt nhưng có gửi công văn phúc đáp yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án, nội D các công văn tóm tắt cụ thể như sau:*

+Ngày 09/6/2014 Ủy ban nhân dân quận C có công văn số 1025/UBND trả lời xác minh của Tòa án về việc xác định việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông Đỗ Văn E và ông Dương Tấn T:

-Nội D:

Phần đất liên quan có diện tích $202,3\text{m}^2/233\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –UB) nay thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005) có nguồn gốc của ông Đỗ Văn B (cha ông E) quản lý sử dụng sau năm 1975. Năm 1991 ông Đỗ Văn E cho cháu gọi mình bằng cậu là ông Dương Tấn T cất một căn nhà trong khuôn viên đất khoảng 233m^2 , có hàng rào làm ranh và ông T đã trực tiếp sử dụng, quá trình sử dụng có đăng ký Chi thị 02/CT –UB. Năm 2002 ông T lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đỗ Văn E không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông E và ông T được Ủy ban nhân dân huyện D giải quyết tại Quyết định số 1705/QĐ –UB ngày 12 tháng 6 năm 2002: *“Công nhận hiện trạng sử dụng theo hàng cây ranh giới có sẵn từ trước cho ông Dương Tấn T, không giải quyết việc đòi lại đất của ông Đỗ Văn E đối với phần đất trống xung quanh nhà của ông Dương Tấn T; đề nghị ông Dương Tấn T liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật”*.

Ngày 28/10/2002 Ủy ban nhân dân xã B tổ chức thực hiện Quyết định 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện D với sự chứng kiến của ông Đỗ Văn E, ông Dương Tấn T. Tuy nhiên ông E không đồng ý ký biên bản.

Khi Ủy ban nhân dân huyện D ban hành quyết định giải quyết tranh chấp xong, ông Đỗ Văn E lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông Đỗ Văn E lập ngày 09/9/2002 được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 07/11/2002 có thể hiện: “Nguồn gốc sử dụng đất: Do ông Đỗ Văn B để lại đến nay và thực hiện theo quyết định số 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002”. Như vậy có cơ sở chứng minh ông E đã biết được Quyết định số 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện D và Ủy ban nhân dân huyện D không cấp giấy chứng nhận cho ông Đỗ Văn E đối với phần đất ông Dương Tấn T đang sử dụng.

Căn cứ Quyết định số 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002, biên bản thực hiện quyết định ngày 13/01/2003, Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 120/QĐ –UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ cho ông Dương Tấn T với diện tích $121\text{m}^2/233\text{m}^2$ sau khi trừ đi diện tích đất có xây dựng nhà ở.

Ông Dương Tấn T sử dụng đất từ năm 1991, quá trình sử dụng phát sinh tranh chấp với ông Đỗ Văn E được Ủy ban nhân dân huyện D giải quyết tại Quyết định số 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002: “Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Tấn T”; tiếp đó ngày 28/10/2002 Ủy ban nhân dân xã B đã tổ chức thực hiện Quyết định 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện D. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ ngày 13/01/2003 theo Quyết Định số 120/QĐ –UB ngày 13/01/2003 cho ông Dương Tấn T là phù hợp quy định của pháp luật, không có việc Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Tấn T trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3701/QSDĐ ngày 13/01/2003 đã cấp cho ông Đỗ Văn E...

+Ngày 05/3/2015 Ủy ban nhân dân quận C có công văn số 356/UBND phúc đáp yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án:

...Quá trình hợp thức hóa toàn bộ nhà đất của ông Dương Tấn T vào năm 2009:

Năm 2009 ông Dương Tấn T lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Qua rà soát hồ sơ, phát hiện nhà đất ông Dương Tấn T có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân huyện D ban hành quyết định giải quyết nên Ủy ban nhân dân phường B đã lập biên bản tổ chức thực hiện lại quyết định giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân huyện D. Trong quá trình làm việc, Ủy ban nhân dân phường B có sai sót trong việc lập biên bản, thay vì ghi là Quyết định 1705/QĐ –UB trong biên bản nhưng lại ghi số 1703/QĐ –UB dẫn đến có hai quyết định giải quyết khiếu nại của ông Dương Tấn T và đã làm cơ sở để cho ông Đỗ Văn E khiếu nại.

-Quá trình ban hành quyết định giải quyết tranh chấp: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn E và ông Dương Tấn T, Ủy ban nhân dân huyện D chỉ ban hành duy nhất một Quyết định đó là Quyết định 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002 và Ủy ban nhân dân quận C đã có Công văn số 1600/UBND trả lời cho Tòa án.

Vụ án được Tòa án nhân dân quận C xét xử bản án số 59/2012/DSST ngày 30/7/2012 không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn E.

Ngày 13/8/2012 ông Đỗ Văn E nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/8/2012 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C có Quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm số 59/2012/DSST vì đưa thiếu Ủy ban nhân dân quận C vào tham gia tố tụng và cần thu thập thêm chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngày 12/2/2014 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm bản án số 188/2014/DS-PT chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Văn E và toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận C. Hủy bản án sơ thẩm số 59/2012/DSST chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận C giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Ngày 15/7/2015 Tòa án nhân dân quận C xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm và phát hành bản án sơ thẩm số 271/2015/DSST.

Tuyên xử:

Căn cứ vào:

-*Căn cứ khoản 7 điều 25, điểm a khoản 1 điều 33, điểm c khoản 1 điều 35, điều 128, điều 131, điều 138, điều 141, điều 142, điểm b khoản 1 điều 168, điểm i khoản 1 điều 192, khoản 3 và 4 điều 193, điều 199, điều 202, điều 234, điều 243 và điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự.*

-*Căn cứ điều 166, điều 170 và điều 203 Luật đất đai năm 2013.*

-*Căn cứ điều 29 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.*

-*Căn cứ pháp lệnh án phí lệ phí tòa án.*

-*Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008.*

1/Đình chỉ xét xử yêu cầu tranh chấp phần đất diện tích 90,3m² thuộc phần thửa 210 -2, 210 -3, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –UB) nay thuộc phần thửa 24 -2, 24 -3, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2015 do Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ.

2/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn E đối với ông Dương Tấn T về việc buộc ông Dương Tấn T phải trả lại phần đất 112m² thuộc thửa 210 -1, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện D (theo TL02/CT –UB) tương ứng thuộc thửa 24 -1, tờ bản đồ số 39 phường B, quận C theo như bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2015 của Trung tâm kiểm định bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ.

3/Ông Dương Tấn T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nếu phần đất trên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận.

4/Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn E về việc hủy quyết định hành chính số 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002 và quyết định số 1703/QĐ –UB ngày 12/6/2002 (thực tế quyết định 1703/QĐ –UB này không tồn tại) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706 ngày 13/01/2003 đã cấp cho ông Dương Tấn T.

5/Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1/Ông Đỗ Văn E phải chịu 76.800.000 (B mươi sáu triệu tám trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 14.138.000 (mười bốn triệu một trăm ba mươi tám ngàn) đồng tạm ứng án phí mà ông E đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01740 ngày 20/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C. Ông E còn phải nộp thêm 62.662.000 (sáu mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2/Đối với phần đình chỉ xét xử ông E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5.3/Ông Dương Tấn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6/Về chi phí đo vẽ định giá: các bên đã thực hiện xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/07/2015 Tòa án nhân dân quận C nhận được đơn kháng cáo của bị đơn – ông Đỗ Văn E.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Đỗ Thị L C – Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Văn E, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ L Sang trình bày : Giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc ông Dương Tấn T trả lại phần đất mượn sử dụng có diện tích 202,3m² thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –

UB) nay thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005). Bà cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3701/QSDĐ ngày 13/01/2003 với diện tích 5.173m² thuộc một phần thửa 210, 211 tờ bản đồ số 4, phường B, quận C cấp cho ông Đỗ Văn E đã bao gồm cả phần đất ông Dương Tấn T đang sử dụng. Việc Ủy ban nhân dân huyện D ban hành quyết định hành chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng quy định pháp luật. Do đó bà yêu cầu hủy 02 quyết định hành chính số 1705, 1703 ngày 12/6/2002 do ủy ban nhân dân huyện D ban hành và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ ngày 13/01/2003 đã cấp cho ông Dương Tấn T. Tôi tự nguyện trả lại phần giá trị xây dựng là 190.743.000 đồng theo biên bản định giá ngày 12/4/2012 và hỗ trợ chi phí di dời và quản lý nhà từ trước đến nay là 209.257.000đ

- Ông Dương Tấn T yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vì phần đất trên ông đã sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay và đã được giải quyết bằng các quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội D kháng cáo: Theo công văn trả lời của UBND quận C số 356/UBND ngày 05/3/2015 thì UBND huyện D (cũ) chỉ ban hành duy nhất một quyết định số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2012; tuy nhiên, khi tổ chức thực hiện lại quyết định giải quyết tranh chấp thì có sai sót trong việc lập biên bản, thay vì ghi số 1705/QĐ-UB thì lại ghi số 1703/QĐ-UB dẫn đến có hai quyết định giải quyết khiếu nại của ông T. Nhận thấy, hồ sơ vụ án thể hiện ngày 12/6/2002, UBND huyện D có ban hành quyết định số 1703/QĐ-UB về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của ông Dương Tấn T ngụ tại 8/17 ấp 1, xã B, huyện D. Mặt khác, vào ngày 6/5/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận C có công văn số 3171/TNMT yêu cầu ông T bổ sung biên bản thi hành quyết định số 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002 của UBND huyện D về việc giải quyết tranh chấp đất của ông T và ông E. Vào ngày 07/8/2009, ông T có tờ tường trình trong đó xác nhận ông có nhận được quyết định số 1703 của UBND huyện D và đề nghị UBND phường B lập biên bản thi hành quyết định này. Đến ngày 25/8/2009, UBND phường B lập biên bản thi hành quyết định này. Đến ngày 25/8/2009, UBND phường B mới lập biên bản ghi nhận việc thi hành quyết định số 1703. Như vậy, có cơ sở xác định cùng ngày 12/6/2002, UBND huyện D (nay là UBND quận C) đã ban hành 02 quyết định tuy cùng một nội D nhưng khác số là số 1705 và số 1703. Việc UBND quận C cho rằng *trong quá trình tổ chức thực hiện lại quyết định hành chính mới phát sinh sau sót*, trả lời này của UBND quận C là không phù hợp nên cần phải hủy quyết định 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002 của UBND huyện D nêu trên.

Đối với quyết định 1705/QĐ- UB ngày 12/06/2002 của UBND huyện D: Quyết định “ Công nhận hiện trạng sử dụng đất cho ông Dương Tấn T ... theo hàng cây ranh giới đã có sẵn từ trước đến nay, không giải quyết việc đòi lại đất

của ông Đỗ Văn E đối với phần đất trống xung quanh nhà của ông Dương Tấn T”.

Nhận thấy: Năm 2001 ông T, ông Đỗ Văn E có mâu thuẫn tại UBND phường, ông E yêu cầu ông T trả lại 223m² đất trong đó có cả nhà ông T đã xây. Tuy nhiên, UBND huyện D ban hành quyết định số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002 chỉ giải quyết phần đất trống xung quanh là chưa giải quyết hết yêu cầu của ông E. Về quy trình làm việc, giải quyết khiếu nại của UBND huyện D không đúng luật khiếu nại, tố cáo như: Không lập biên bản hòa giải; quyết định giải quyết khiếu nại chưa giao trực tiếp cho ông Đỗ Văn E; biên bản ngày 28/10/2002 đo đạc giao đất theo quyết định 1705 không có chữ ký của ông E; biên bản của ấp ngày 12/9/2001; biên bản làm việc ngày 25/8/2009 về việc thi hành quyết định số 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002 thì đã quá hạn.

Về nguồn gốc thửa đất: Theo tài liệu 299/ttg thì một phần thửa 1172 tờ bản đồ số 01, theo tài liệu 02/CT-UB phần đất trên thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4 xã B là của cha mẹ ông E để lại quản lý sử dụng và ông Dương Văn T (bà con của gia đình ông E và mẹ ông Dương Tấn T) đăng ký kê khai. Gia đình ông E đóng thuế từ 1992-2002, ông T đóng thuế nhà đất từ 1997-2009 nhưng không ở mà cho thuê từ năm 2003 đến nay. Như vậy, việc ban hành quyết định số 120/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSĐĐ ngày 13/01/2003 cho ông T 121m² đất trống xung quanh khi ông E đang tranh chấp với ông T là không đúng thẩm quyền và vi phạm luật đất đai năm 1993, 2003 quy định “cấp đất cho người sử dụng đất ở ổn định không tranh chấp và có đủ các giấy tờ về đất theo Điều 50 Luật đất đai 1993”. Cần phải hủy quyết định hành chính số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706 ngày 13/01/2003 buộc ông Dương Tấn T phải trả lại diện tích đất 121m² trong đó có 90,3m² thổ cư cho gia đình ông Đỗ Văn E.

Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết đối với yêu cầu hủy các quyết định cá biệt của nguyên đơn liên quan đến phần diện tích 121m² (theo bản đồ hiện trạng chỉ có 90,3m²) nhưng lại đình chỉ xét xử yêu cầu tranh chấp phần diện tích này là không phù hợp.

Xét đối với phần diện tích còn lại 112m² có căn nhà ông T đang quản lý, sử dụng:

Diện tích 112 m² đất nằm trong nguồn gốc nhà và đất diện tích: 5180m² ông Dương Tấn T không đăng ký kê khai mà ông Dương Văn T là người bà con của ông Dương Tấn T kê khai; diện tích 202m² do ông E đăng ký (Theo Chỉ thị số 02/UB tài liệu 2005) thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39 phường B, quận C phù hợp với công văn số: 20402/VPĐK-KTĐC ngày 29/12/2017; trả lời của Phòng quản lý quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn: 3287/TNMT ngày 13/6/2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận C. Tại phiên tòa, ông T khai ông mua 223m² đất của ông E vào năm 1990, trả tiền cho ông E 02 chỉ vàng 24kra nhưng không cung cấp được biên nhận giao nhận vàng giữa hai bên mà chỉ là lời khai của ông Đỗ Văn XE – là cậu ruột của ông T chứa đủ cơ sở chứng minh việc mua bán đất giữa ông E và ông T. Ông T không cung cấp được giấy tờ tặng cho phần đất tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông Đỗ Văn XE để nhận định có việc giao

nhận vàng giữa ông T và ông E để bác yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp với chứng cứ của hồ sơ.

Tuy nhiên trên phần đất tranh chấp, ông T đã xây nhà (địa chỉ số 105 đường Nguyễn Thị Tú, phường B, quận C). Giá trị xây dựng theo biên bản định giá Hội đồng thẩm định giá quận C ngày 12/4/2012 thì phần giá trị xây nhà: 190.743.000 đồng gia đình ông E phải trả lại cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn hỗ trợ tiền di dời và quản lý nhà từ 1995 đến nay với số tiền: 210.000.000 đồng; là sự tự nguyện không trái pháp luật nên được ghi nhận. Từ những phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 1993; Điều 50 Luật đất đai năm 2003

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

- Sửa bản án số: 271/2015/DSST ngày 15/7/2015 của Tòa án nhân dân quận C:

+ Hủy 02 quyết định số 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002; 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002 của UBND huyện D; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số 3706 ngày 13/01/2003;

+ Buộc vợ chồng ông Dương Tấn T và những người trong căn nhà địa chỉ số 105 đường X, phường B, quận C giao trả toàn bộ diện tích đất 202m² đất cho gia đình ông Đỗ Văn E có bà Đỗ Thị L C đại diện; Gia đình bà Đỗ Thị L C phải hoàn trả cho ông Dương Tấn T toàn bộ trị giá xây dựng số tiền: 190.743.000 đồng.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bà C hỗ trợ tiền di dời và quản lý nhà từ 1995 đến nay: 210.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Thời hạn kháng cáo:

Ngày 15/7/2015, Tòa án nhân dân quận C mở phiên tòa xét xử và tuyên theo bản án số 271/2015/DSST. Ngày 28/7/2015 nguyên đơn-ông Đỗ Văn E kháng cáo toàn bộ bản án trên. Căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Kháng cáo của ông E còn trong hạn luật định nên được xét phúc thẩm.

Xét quan hệ tranh chấp về việc hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số 3706 ngày 13/01/2003 cho hộ ông Dương Tấn T, tòa án cấp sơ thẩm không xác minh những người trong hộ ông Dương Tấn T nhưng xét thấy những người trong hộ ông Dương Tấn T đã được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Tòa cấp sơ thẩm thấy đã đủ người tham gia tố tụng.

Xét, tại cấp phúc thẩm ông Dương Văn H là đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T có bản khai trình bày về nội D Đăng ký Quyền sử dụng đất theo chỉ thị 02/CT và xác định không liên quan và không có tranh chấp nên Tòa án không đưa ông T vào tham gia tố tụng.

[2] Nội D kháng cáo:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy 02 Quyết định giải quyết tranh chấp số 1703/QĐ-UB và 1705/QĐ-UB cùng ngày 12/6/2002 của UBND huyện D (nay là quận C) và hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 3706 ngày 13/01/2003 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Tấn T.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Ủy ban nhân dân huyện D chỉ ban hành duy nhất một quyết định là quyết định 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002. Tuy nhiên, khi ông T thực hiện việc hợp thức hóa nhà ở đất ở, Ủy ban nhân dân phường B tổ chức thực hiện lại quyết định giải quyết tranh chấp và có sai sót trong việc lập biên bản, thay vì ghi là Quyết định 1705/QĐ –UB trong biên bản nhưng lại ghi số 1703/QĐ –UB dẫn đến có hai quyết định giải quyết khiếu nại của ông Dương Tấn T và đã làm cơ sở để cho ông Đỗ Văn E khiếu nại. Do đó kiến nghị Ủy ban nhân dân quận C rút kinh nghiệm trong quá trình thực hiện các quyết định hành chính. Từ đó hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị hủy quyết định hành chính số 1705/QĐ –UB ngày 12/6/2002 và quyết định số 1703/QĐ –UB ngày 12/6/2002 (thực tế quyết định 1703 này không tồn tại) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706 ngày 13/01/2003 đã cấp cho ông Dương Tấn T.

** Đối với Quyết định 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002*

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thời điểm phát sinh tranh chấp là 2002, như vậy căn cứ vào Luật đất đai 1993 và các văn bản hướng dẫn Luật đất đai 1993 để giải quyết tranh chấp. Cụ thể là căn cứ vào mục I tại Thông tư liên tịch 02/1997/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 28/07/1997

“I- Về việc xác định thẩm quyền của Tòa án nhân dân:

Khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 quy định: "Các tranh chấp về quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tranh chấp về tài sản gắn liền với việc sử dụng đất đó thì do Tòa án giải quyết". Như vậy, theo quy định này, thì Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

2. Người sử dụng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 (bìa đỏ), nhưng có tranh chấp tài sản (nhà ở, vật kiến trúc khác hoặc cây lâu năm) gắn liền với việc sử dụng đất đó.

Khi giải quyết loại tranh chấp này, cần phải phân biệt các trường hợp sau:

a) Trong trường hợp đương sự đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận việc sử dụng đất đó là hợp pháp, nhưng chưa kịp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 (bìa đỏ), thì Tòa án giải quyết cả tranh chấp về tài sản và quyền sử dụng đất.”

Tại Quyết định số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002 của Chủ tịch UBND huyện D về việc giải quyết đơn tranh chấp của ông Dương Tấn T có nội D “*Nguyên phần đất tranh chấp có diện tích khoản 176m², theo tài liệu 299/TTg thì*

thuộc một phần thửa 1172, tờ bản đồ số 1; theo tài liệu 02/CT-UB thì phần đất trên thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4 xã B (diện tích đo đạc thực tế là 233m² do Công ty TNHH đo đạc, xây dựng thương mại Hưng Thịnh vẽ) có nguồn gốc của cha mẹ ông Đỗ Văn E để lại

Vào năm 1991, ông Đỗ Văn E có cho ông Dương Tấn T cất nhà trong khuôn viên phần đất diện tích 22m x 8m = 176m². Ông T đã cất một căn nhà và trồng hoa màu trên toàn bộ diện tích nói trên, xung quanh khuôn viên có hàng rào và được ông T sử dụng từ đó đến nay...

Điều 1: Nay giải quyết công nhận hiện trạng sử dụng đất cho ông Dương Tấn T ngụ tại 8/17 Ấp 1, xã B, huyện D theo hàng cây ranh giới đã có sẵn từ trước đến nay..."

Như vậy diện tích đất tranh chấp là có tài sản trên đất nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhưng Ủy ban nhân dân huyện D lại ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002 là sai thẩm quyền.

** Đối với Quyết định 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002:*

Căn cứ vào công văn trả lời của UBND quận C số 356/UBND ngày 05/3/2015 thì UBND huyện D (cũ) chỉ ban hành duy nhất một quyết định số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2012; tuy nhiên, khi tổ chức thực hiện lại quyết định giải quyết tranh chấp thì có sai sót trong việc lập biên bản, thay vì ghi số 1705/QĐ-UB thì lại ghi số 1703/QĐ-UB dẫn đến có hai quyết định giải quyết khiếu nại của ông T.

Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện ngày 12/6/2002, UBND huyện D có ban hành quyết định số 1703/QĐ-UB về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của ông Dương Tấn T ngụ tại 8/17 ấp 1, xã B, huyện D. Ngày 6/5/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận C có công văn số 3171/TNMT yêu cầu ông T bổ sung biên bản thi hành quyết định số 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002 của UBND huyện D về việc giải quyết tranh chấp đất của ông T và ông E. Ngày 07/8/2009, ông T có tờ tường trình trong đó xác nhận ông có nhận được quyết định số 1703 của UBND huyện D và đề nghị UBND phường B lập biên bản thi hành quyết định này. Đến ngày 25/8/2009, UBND phường B mới lập biên bản ghi nhận việc thi hành quyết định số 1703 này. Như vậy Quyết định 1703/QĐ-UB ban hành theo quy trình và đã tổ chức thực hiện không phải là sai sót như UBND quận C trả lời.

Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định cùng ngày 12/6/2002, UBND huyện D (nay là UBND quận C) đã ban hành 02 quyết định tuy cùng một nội dung nhưng khác số là số 1705 và số 1703. Việc UBND quận C cho rằng *trong quá trình tổ chức thực hiện lại quyết định hành chính mới phát sinh sau sót*, trả lời này của UBND quận C là không phù hợp, cũng như quyết định giải quyết tranh chấp số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002, quyết định 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002 của UBND huyện D là sai thẩm quyền nên cần phải hủy quyết định 1703/QĐ-UB ngày 12/6/2002.

** Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ ngày 13/01/2003*

UBND huyện D căn cứ vào Quyết định số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002, biên bản thực hiện quyết định ngày 13/01/2003, Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 120/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ cho ông Dương Tấn T với diện tích $121\text{m}^2/233\text{m}^2$ sau khi trừ đi diện tích đất có xây dựng nhà ở là không chính xác vì Quyết định số 1705/QĐ-UB ngày 12/6/2002 ban hành sai thẩm quyền.

Từ những nhận định trên hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đề nghị của đại diện viện kiểm sát, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc “*Hủy 02 Quyết định giải quyết tranh chấp số 1703/QĐ-UB và 1705/QĐ-UB cùng ngày 12/6/2002 của UBND huyện D (nay là quận C) và thu hồi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 3706 ngày 13/01/2003 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Tấn T*” là có cơ sở chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết đối với yêu cầu hủy các quyết định cá biệt của nguyên đơn liên quan đến phần diện tích 121m^2 (theo bản đồ hiện trạng chỉ có $90,3\text{m}^2$) nhưng lại đình chỉ xét xử yêu cầu tranh chấp phần diện tích $90,3\text{m}^2$ thuộc phần thửa 210-2, 210-3, tờ bản đồ số 4, xã B (Theo TL 02/CT-UB) nay thuộc phần thửa 24-2, 24-3, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2015 do trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ là không phù hợp.

Tại phiên tòa bà Đỗ Thị L C cho rằng Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận cho ông Dương Tấn T là sai vì phần diện tích đất ông T sử dụng nằm trong phần đất ông E đã được cấp giấy chứng nhận. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà C là không có căn cứ, bởi lẽ tại công văn số 1025/UBND ngày 9/6/2014 của Ủy ban nhân dân quận C khẳng định không có việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông E. Hơn nữa ngay tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3701/QSDĐ ngày 13/01/2003 cấp cho ông E cũng thể hiện phần đất ông T đang sử dụng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E. Tại bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/5/2015 của Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cũng xác định phần đất 121m^2 ông T sử dụng (đã được cấp giấy) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ của ông Dương Tấn T.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Dương Tấn T trả lại $202,3\text{m}^2$ đất mà ông T đã mượn.

[2.2.1] Xét về nguồn gốc nhà đất tranh chấp :

Ngày 09/6/2014 Ủy ban nhân dân quận C có công văn số 1025/UBND trả lời xác minh của Tòa án về việc xác định việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông Đỗ Văn E và ông Dương Tấn T:

-Nội D:

Phần đất liên quan có diện tích $202,3\text{m}^2/233\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –UB) nay thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005) có nguồn gốc của ông Đỗ Văn B (cha ông E) quản lý sử dụng sau năm 1975.

Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất nguồn gốc đất là của ông Đỗ Văn E nhưng chỉ tranh chấp về bản chất giao dịch là ông Đỗ Văn E cho ông Dương Tấn T mượn đất hay ông Đỗ Văn E bán đất cho ông Dương Tấn T. Như vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Hội đồng xét xử xét thấy có sơ sở xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của hộ ông Đỗ Văn E.

Bị đơn ông Dương Tấn T trình bày ông Dương Tấn T là người trực tiếp đăng ký kê khai theo chỉ thị 02/CT-UB tuy nhiên trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ theo công văn số 20402/VPĐK-KTKTĐC ngày 29/12/2017 của VPĐK ĐĐ Thành phố thì tại mục 2.2 theo sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chụp) tài liệu chỉ thị 02/CT-UB thể hiện thửa số 210 diện tích 5180m^2 , tên chủ sử dụng đất là Dương Văn T.

Căn cứ vào công văn số 1162/CV-UBND ngày 26/5/2017 của Ủy ban nhân dân B trả lời xác minh “*Ông Dương Văn T và Dương Tấn T là 02 người khác nhau.*”

Ông Dương Văn H là đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T trình bày ông Dương Văn T đang ở tại địa chỉ 54 Nguyễn Thị Tú, phường B, quận C, ông Dương Văn T không có đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 210, tờ bản đồ số 4. Ông Dương Văn T không liên quan đến vụ án và xin vắng trong quá trình tố tụng.

Căn cứ vào công văn số 20402/VPĐK-KTĐC ngày 29/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai “*Thông tin tên chủ sử dụng đất theo Chỉ thị 02/CT-UB và theo bản đồ địa chính năm 2005 được cung cấp từ hồ sơ hiện đang lưu trữ tại Văn phòng đăng ký Thành phố. Do đó, Văn phòng đăng ký Thành phố không có cơ sở xác định việc trùng họ, tên, chủ sử dụng đất trên hồ sơ lưu trữ và thông tin do người dân cung cấp*”.

Theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý 2005) thửa đất 24 diện tích $202,3\text{m}^2$ do ông Đỗ Văn E đăng ký chủ sử dụng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo sổ mục sao kê ruộng đất (bộ sao chép) theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg thì phần đất trên thuộc một phần thửa 1170, tờ bản đồ số 1 do bà Đỗ Thị Quỳnh đăng ký sử dụng; Theo sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chụp) tài liệu Chỉ thị 02/CT –UB năm 1992 thì phần đất trên thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 4 xã B, huyện D do ông Dương Tấn T đăng ký sử dụng. Như vậy, ông T đã trực tiếp sử dụng phần đất trên từ năm năm 1990 cho đến nay, trong quá trình sử dụng có thực hiện việc đăng ký sử dụng đất theo Chỉ thị 02/CT –UB là không chính xác vì chỉ thị 02/CT-UB thể hiện người đứng tên chủ sử dụng đất là Dương Văn T và diện tích đăng ký không phải là $202,3\text{m}^2$ mà là 5180m^2 .

Từ những căn cứ trên không có cơ sở chứng minh ông Dương Tấn T là người trực tiếp đăng ký quyền sử dụng đất theo chỉ thị 02/CT-UB, và ông Đỗ Văn E là người trực tiếp đăng ký quyền sử dụng đất năm 2005.

[2.2.2] Xét về bản chất giao dịch là ông Đỗ Văn E cho ông Dương Tấn T mượn đất hay ông Đỗ Văn E bán đất cho ông Dương Tấn T

Ông Dương Tấn T trình bày: Vào tháng 10/1990 ông Đỗ Văn E đã bán cho ông phần đất nêu trên với giá 02 chỉ vàng 24 kara, hai bên không làm giấy tay mua bán nhưng có ông Đỗ Văn X –là em ruột ông E chứng kiến. Đến tháng 02/1991 ông tiến hành đổ đất và làm căn nhà mái ngói, vách lá để ở tạm. Tháng 8/2000 ông tháo dỡ nhà cũ xây dựng lại và ở ổn định cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng ông X -là em ruột ông E và không có mâu thuẫn gì để phải trình bày sai sự thật nên lời trình bày của ông XE là có căn cứ, phù hợp với thực tế khách quan của vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã ra thông báo đối chất yêu cầu ông E có mặt để làm rõ việc có hay không việc ông T trả 02 chỉ vàng nhưng ông E không có mặt để thực hiện việc đối chất với ông XE, ông T. Do đó ông E phải chịu mọi hậu quả pháp lý bất lợi (nếu có) do việc không tham gia đối chất theo thông báo của Tòa án.

Căn cứ vào biên bản đối chất ngày 13/5/2014 thì bà Đỗ Thị L C là đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn E có mặt, yêu cầu được thực hiện đối chất thay cho ông E vì lý do ông E không khỏe và bà C khẳng định gia đình không nhận 02 chỉ vàng 24kara của ông T.

Như vậy, nhận định cấp sơ thẩm cho rằng ông E không có mặt và chấp nhận lời khai của ông E là không có căn cứ vì đã có mặt bà Đỗ Thị L C là đại diện theo ủy quyền của ông E.

Căn cứ vào lời khai của ông Đỗ Văn X: *“Tôi tên Đỗ Văn X xác nhận ông E có lấy 02 chỉ vàng 24 tiền đất, nhưng không làm giấy tờ gì hết”*

Tại biên bản ghi lời khai ông XE trình bày: *“Năm 1990 ông Đỗ Văn E có cho ông Dương Tấn T một phần đất và ông T sử dụng từ trước đến nay. Ông E có lấy của ông T 02 chỉ vàng 24K, hai bên không có giấy tờ gì.”*

Tại biên bản đối chất ngày 13/5/2014 ông X trình bày: *“Ông X khẳng định phần đất có diện tích 202,3m² ông E tranh chấp với ông T có nguồn gốc do ông Đỗ Văn B để lại. Năm 1990 ông trực tiếp chứng kiến việc ông E cho ông T sử dụng phần đất trên và ông E có nhận của ông T 02 chỉ vàng 24kara. Mục đích của việc giao nhận vàng này là để cản trở cho việc ông E giao cho ông T sử dụng phần đất nêu trên nhưng do là bà con nên không làm giấy tờ gì”.*

Từ các trích dẫn trên, hội đồng xét xử xét thấy không có tài liệu, chứng cứ hay lời khai nào ông E khẳng định việc mua bán, ông E chỉ khai rằng có thấy việc nhận vàng và cho rằng việc nhận vàng là để sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng lời khai của ông E là chứng minh việc mua bán và ông E không tới buổi đối chất để xác nhận là có việc mua bán là không có cơ sở.

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 91 *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Như vậy ngoài lời khai ông T không chứng minh được có

việc mua bán giữa ông T và ông E nên Tòa án căn cứ vào những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ việc.

Từ những căn cứ trên, hội đồng xét xử xét thấy nguồn gốc đất là của ông Đỗ Văn E, ông E có cho ông T ở nhờ trên đất, ông T cho rằng ông E bán đất nhưng không có chứng cứ chứng minh nên buộc ông Dương Tấn T trả lại 202,3m² đất mà ông T đã mượn của ông Đỗ Văn E là có cơ sở chấp nhận.

[2.2.3] Xét về chi phí xây dựng và hỗ trợ chi phí quản lý, di dời.

Xét hộ ông Dương Tấn T đã ở trên đất và xây dựng nhà trên đất nên nguyên đơn có nghĩa vụ phải trả lại cho hộ ông Dương Tấn T tiền xây dựng căn nhà đang tồn tại trên đất tại địa chỉ 105 đường Nguyễn Thị T, phường B, quận C. Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 12/4/2012, giá trị nhà tranh chấp là 190.743.000đ (Một trăm chín mươi triệu B trăm bốn mươi ba đồng).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, Bà Đỗ Thị L C tự nguyện hỗ trợ công sức tôn tạo và quản lý đất cho bị đơn là 209.257.000đ (Hai trăm lẻ chín triệu hai trăm năm mươi B ngàn đồng). Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm :

Bà Đỗ Thị L C, ông Đỗ L Sang phải chịu án phí dân sự trên số tiền 400 triệu phải trả cho hộ ông Dương Tấn T là: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Ông Dương Tấn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng.

Về chi phí đo vẽ định giá: các bên đã thực hiện xong.

[4] Án phí phúc thẩm : Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đỗ Văn E, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 271/2015/DSST ngày 15/7/2015 của Tòa án nhân dân quận C.

1. Hủy 02 Quyết định giải quyết tranh chấp số 1703/QĐ-UB và 1705/QĐ-UB cùng ngày 12/6/2002 của UBND huyện D (nay là quận C) và hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 3706/QSDĐ ngày 13/01/2003 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Tấn T.

2. Buộc hộ ông Dương Tấn T phải trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn E (chết năm 2016) là bà Đỗ Thị L C và ông Đỗ L Sang phần đất diện tích 202,3m² thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –UB) nay thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn E (chết năm 2016) là bà Đỗ Thị L C và ông Đỗ L Sang được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hợp thức hóa Quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 202,3m² thuộc một phần thửa 210, tờ bản đồ số 4, xã B (theo TL 02/CT –UB) nay thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 39, phường B, quận C (theo TL 2005).

3. Buộc hộ ông Dương Tấn T và những người thuê nhà hộ ông T là Ông Huỳnh Ngọc Cẩm, bà Phan Thị Thúy N và các con của ông Cẩm, bà Ngiao trả lại căn nhà 105 Nguyễn Thị Tú, phường B, quận C cho bà Đỗ Thị L C, ông Đỗ L Sang.

4. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn E (chết năm 2016) là bà Đỗ Thị L C và ông Đỗ L Sang có trách nhiệm:

- Hoàn trả tiền xây dựng căn nhà 105 X, phường B, quận C 190.743.000đ (Một trăm chín mươi triệu B trăm bốn mươi ba đồng) cho hộ ông Dương Tấn T

- Hoàn trả tiền hỗ trợ công sức tôn tạo và quản lý đất cho hộ ông Dương Tấn T là 209.257.000đ (Hai trăm lẻ chín triệu hai trăm năm mươi B ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Dương Tấn T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đỗ Thị L C, ông Đỗ L S chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng người có nghĩa vụ còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

5. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị L C, ông Đỗ L S phải chịu án phí dân sự là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) được trừ vào số tiền 14.138.000 (mười bốn triệu một trăm ba mươi tám ngàn) đồng tạm ứng án phí mà ông E đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 01740 ngày 20/5/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, Bà Đỗ Thị L C, ông Đỗ L S phải nộp thêm 5.862.000đ (Năm triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

Ông Dương Tấn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng.

Về chi phí đo vẽ định giá: các bên đã thực hiện xong.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho bà Đỗ Thị L C, ông Đỗ L S tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/08721 ngày 13/8/2017 ngày 13/8/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương