

Bản án số: 377/2018/DS-PT

Ngày: 17/4/2018

V/v tranh chấp đòi 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 **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Minh Quang**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà **Võ Thị Vĩnh Hưng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12/4/2018 và ngày 17/4/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2018/TLPT-DS ngày 26/02/2018 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 951/2018/QĐ-PT ngày 06/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1936/2018/QĐ-PT ngày 02/4/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Võ Thị L**, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: TL, tổ 2, ấp L, xã TLT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: R, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, tổ 2, ấp L, xã TLT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị Thanh S, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Võ Văn Q**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: M, tổ 2, ấp L, xã TLT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện ngày 07/6/2017, lời khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Thị L có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Phạm Huệ M trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 845m² thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 7 nằm trong tổng diện tích 12.451m² do cha mẹ của bà Võ Thị L là ông Võ Văn M (mất năm 1996) và bà Phan Thị S (mất năm 1998) để lại cho bà L khai phá và sử dụng vào năm 1976. Đến năm 1995 theo chính sách đất đai của Nhà nước, bà L kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q323697, vào sổ số 1742QSĐĐ/QĐUB-ĐG ngày 30/8/1995.

Trước khi ông M chết, ông đã chỉ tường phần đất để chia cho mỗi người con và mỗi người đều đã thực hiện thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó. Cho đến trước khi ông M chết, ông không hề có bất cứ ý định nào về việc chia lại đất. Đến cuối năm 1996, bà S yêu cầu bà L cho bà N phần đất đang tranh chấp nêu trên, do thường mẹ và thấy hoàn cảnh bà N cũng khó khăn nên bà L cho bà N mượn sử dụng đất từ năm 1996 cho đến năm 2016 (việc cho mượn không có giấy tờ). Năm 1998 bà S mất, vì các con bà L còn nhỏ, chồng đi làm xa, hoàn cảnh gia đình bà N cũng khó khăn nên bà L vẫn tiếp tục cho bà N mượn đất sử dụng. Bà L không có bất cứ văn bản hay giấy tờ gì chuyển quyền sử dụng đất cho bà N, gia đình bà L cũng là người nộp thuế nhà đất cho Nhà nước từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Cuối năm 2016 bà L có yêu cầu bà N trả lại ½ diện tích đất nhưng bà N không đồng ý nên tháng 4/2017 bà L làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi giải quyết nhưng hai bên không thỏa T được. Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà N trả lại cho bà toàn bộ phần đất diện tích 845m² và trả lại cho bà tiền xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp là 7.300.000 đồng.

Tại bản từ khai ngày 26/7/2017, đơn yêu cầu phản tố ngày 01/14/2017, biên bản làm việc, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị N có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Thanh S trình bày:

Ông M và bà S có 04 người con là ông Võ Văn L1 (mất năm 1969, không có vợ con), bà Võ Thị L, ông Võ Văn Q và bà Võ Thị N. Trước kia cha mẹ bà đã cho 03 người con một số đất để canh tác nhưng lúc đó chưa ai được cấp giấy chứng nhận, khi Nhà nước tiến hành làm giấy tờ thì ai đang canh tác phần đất nào thì đứng tên làm sổ đỏ cho tiền chứ không phải ai đứng tên là của người đó. Sau này khi chia lại đất, cha mẹ có cho thêm bà N phần đất 845m² thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 7 do bà L đứng tên và bà L đã giao cho bà N canh tác từ năm 1996 cho đến nay. Bà N cũng có giao phần đất của mình được cha mẹ chia cho anh ruột là ông Võ Văn Q sử dụng. Việc giao đất giữa bà với bà L không làm giấy tờ hay sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, và yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đối với phần đất này vì bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1996 đến nay. Đối với yêu cầu đòi tiền xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp là 7.300.000 đồng, bà N chỉ đồng ý trả nếu bà N được công nhận toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Tại bản từ khai ngày 01/8/2017, đơn yêu cầu phản tố ngày 01/14/2017, biên bản làm việc, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Q trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của phía bị đơn, khi Nhà nước tiến hành làm giấy tờ cha ông có nói ai sử dụng đất ở đâu thì đứng tên ở đó cho có chủ chứ không phải cho luôn. Sau này khi phân chia lại đất, các anh em đều đồng ý nên không làm giấy tờ và bà N đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1996 cho đến nay mặc dù giấy tờ đứng tên bà L. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị L đối với phần đất có diện tích 400,1m² thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 48 (tài liệu năm 2003) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q323697, vào sổ số 1742QSDĐ/QĐUB-ĐG ngày 30/8/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L. Vị trí đất thuộc khu 2 (tính từ đường Trung Lập nhìn vào có tứ cận như sau: chiều dài cạnh phải giáp thửa đất số 85 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 47 (tài liệu năm 2003), chiều dài cạnh trái giáp đường đất, chiều rộng cuối đất giáp thửa đất số 89 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 45 (tài liệu năm 2003), chiều rộng đầu đất (ranh phân chia đất) giáp thửa đất số 88-1 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 48-1 (tài liệu năm 2003) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi kiểm tra nội nghiệp ngày 09/10/2017) của Công ty TNHH MTV thiết kế, xây dựng, đo đạc bản đồ Hưng Thịnh. Đất tọa lạc tại ấp Đồng Lớn, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị N.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị N đối với phần đất có diện tích 341,2m² thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 48 (tài liệu năm 2003) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q323697, vào sổ số 1742QSDĐ/QĐUB-ĐG ngày 30/8/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L. Vị trí đất thuộc khu 1 (tính từ đường Trung Lập nhìn vào có tứ cận như sau: chiều dài cạnh phải giáp thửa đất số 85 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 47 (tài liệu năm 2003), chiều dài cạnh trái giáp đường đất, chiều rộng cuối đất (ranh phân chia đất) giáp thửa đất số 88-2 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 48-2 (tài liệu năm 2003), chiều rộng đầu đất là mặt tiền đường

Trung Lập theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi kiểm tra nội nghiệp ngày 09/10/2017) của Công ty TNHH MTV thiết kế, xây dựng, đo đạc bản đồ Hồng Thịnh. Đất tọa lạc tại ấp Đồng Lớn, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị L có trách nhiệm giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q323697, vào sổ số 1742QSĐĐ/QĐUB-ĐG ngày 30/8/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L để tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các phần đất đã được phân chia cho bà Võ Thị L và bà Võ Thị N như trên.

Trường hợp bà Võ Thị L không thực hiện việc giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Võ Thị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên phần đất đã được phân chia.

3. Bà Võ Thị N có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị L số tiền 3.650.000 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) là $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 26/01/2018 nguyên đơn bà Võ Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông T đại diện bà L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm: buộc bà N trả lại cho bà L toàn bộ diện tích đất đo đạc được thực tế là 741,3m², căn cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L năm 1995. Năm 1996 bà L cho bà N canh tác là cho mượn sử dụng. Nguyên đơn đồng ý trả tiền công sức cho bà N 150.000.000 đồng.

Bà S đại diện bà N yêu cầu được sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 741,3m², nếu hòa giải bà N đồng ý trả tiền đất là 200.000.000 đồng theo diện tích đất như án sơ thẩm chia cho bà L là người trực tiếp sử dụng từ năm 1996 đến nay, không hòa giải được yêu cầu ý án sơ thẩm.

Ông Q vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả tiền công sức cho bị đơn là 150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Phần đất tranh chấp 741,3m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L được cấp năm 1995. Năm 1996 bà L cho bà N sử dụng, không có chứng cứ nào thể hiện bà L đã cho hẳn quyền sử dụng đất này cho bà N.

Xét phần đất tranh chấp là đất lúa vườn, bà L là người được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp còn bà N là người được bà L cho sử dụng. Nay bà L có yêu cầu lấy lại là có căn cứ đúng pháp luật. Bà L là người được công nhận quyền sử dụng đất, là người đóng thuế theo quy định của Nhà nước đối với phần đất tranh chấp.

Việc bà N cho rằng cha mẹ đã chia lại cho bà nhưng không có gì để chứng minh. Lời khai của bà N và những người làm chứng không có giá trị chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N do bà L không thừa nhận. Việc bà N sử dụng đất 20 năm hay lâu hơn mà đất đã được cấp giấy chứng nhận đúng pháp luật cho bà L, bà L không sang tên, không thừa nhận cho bà N thì quyền sử dụng đất vẫn của bà L.

Tòa sơ thẩm chia công sức cho bà N bằng 341,3m² là không hợp lý, không có căn cứ pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thống nhất giá thị trường phần đất tranh chấp tối đa là 450.000.000 đồng, phía nguyên đơn đồng ý trả tiền công sức cho bà N là 150.000.000 đồng; bị đơn không đồng ý, yêu cầu trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng để sang tiền sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2017 thì trên đất bà N đang trồng cỏ lùn cho bò ăn, các bên không tranh chấp đối với phần cỏ do bà N

trồng. Hội đồng xét xử chấp nhận cho bà N thời gian 01 tháng sau khi án có hiệu lực pháp luật để thu hoạch cỏ.

Xét nguyên đơn đồng ý trả tiền công sức cho bị đơn 150.000.000 đồng là phù hợp, bởi lẽ bà N sử dụng đất có công sức giữ gìn nhưng cũng được hưởng lợi từ phần đất này.

Do vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà N phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ 7.300.000 đồng bà N phải chịu. Do bà L đã tạm ứng chi phí trên nên bà N phải hoàn trả cho bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 690 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Điều 38 Luật đất đai năm 1993

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị L.

Sửa án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L:

Buộc bà Võ Thị N phải trả lại toàn bộ diện tích đất thửa số 88, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) này thuộc thửa số 48 (TL 2003) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q.323697 (số vào sổ 1742 QSDĐ/73/QĐUB-ĐG) ngày 30/8/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Võ Thị L theo bản vẽ sơ đồ nhà đất đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 09/10/2017 do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị L trả tiền công sức cho bà Võ Thị N số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Bà Võ Thị N được quyền thu hoạch cỏ trên đất.

Các bên thi hành trong hạn 01 tháng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Võ Thị N phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0007583 ngày 01/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Võ Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0006915 ngày 04/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ: 7.300.000 đồng (Bảy triệu ba trăm nghìn đồng) bà Võ Thị N phải hoàn trả cho bà Võ Thị L.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu.

Hoàn lại cho bà Võ Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0007725 ngày 26/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Củ Chi;
- Chi cục THADS H.Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang