

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số 132/2020/DS-PT

Ngày 09-3-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Thẩm phán:

Ông Phan Báu

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án ngày 09/3/2020 đối với vụ án thụ lý số: 526/2019/TLPT- DS ngày 04/11/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 402/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông LVK, sinh 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: 168 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông NCH, sinh 1955 (Có mặt)

Địa chỉ: 145/1 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà NTS, sinh 1964

Đại diện theo ủy quyền của bà Sơn: Ông LVK, sinh 1959 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 168 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà TTNV, sinh 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: 145/1 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, có đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu Tú – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện Hóc Môn (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đế, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông LVK – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 04/8/2015, nguyên đơn khẳng định yêu cầu khởi kiện ngày 14/4/2016 và ngày 08/6/2018, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông LVK trình bày: Căn cứ vào bộ hồ sơ đơn xin sử dụng đất của ông Trần Quang Oánh thì UBND huyện Hóc Môn đã xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91,5m² tọa lạc tại ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM. Sau đó, ông Kh được công nhận quyền sở hữu nhà số 144/6 ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (Nay là số 168 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, TP.HCM) theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 834/2014/QĐST-DS ngày 23/7/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất đang tranh chấp có diện tích 16,9m² nằm trong đất gia tộc không bán cho ông H. Ông Kh yêu cầu ông NCH trả lại cho ông quyền sử dụng đất 16,9 m² thể hiện trong bản vẽ hiện trạng số hợp đồng 100942/DĐBĐ CNHM-CC ngày 01/8/2016 tại các phần số 3, số 4 nằm trong giấy chứng nhận của ông H và đề nghị Tòa án xem xét buộc UBND huyện Hóc Môn thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà số 145/1 ấp Trung Chánh, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn đã cấp sai diện tích cho gia đình ông H.

Bị đơn ông NCH trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Thông (cha) và bà Nguyễn Thị Lý (mẹ) nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc Khánh năm 1958, đến năm 2002 xây dựng lại và ở ổn định cho đến nay. Gia đình đã sử dụng toàn bộ diện tích đất như hiện trạng, trong đó có 16,9 m² đất tranh chấp và trên phần đất này cũng có giếng do gia đình ông đào để sử dụng; ngoài ra, trên phần đất tranh chấp còn có cây kiểng và được rào lại từ lâu. Hiện trạng này khi ông Kh tranh chấp với gia đình ông Oánh và ông Kh xây nhà từ năm 2004 đến năm 2014 cũng không có tranh chấp với gia đình ông. Gia đình ông vẫn đóng thuế hàng năm và có đầy đủ giấy tờ hợp lệ được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00299 ngày 01/4/2013 theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Kh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Sơn: Thống nhất yêu cầu và trình bày như ông Kh nêu trên.

Bà Vân: Thống nhất ý kiến và trình bày như ông H nêu trên.

Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có bà Đỗ Thị Lâm Tuyên trình bày: Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Quyết định số 4948/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung và thay thế các thủ tục hành chính áp dụng tại phường – xã, thị trấn trên Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 4949/QĐ-

UBND ngày 05/11/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công bố cập nhật, sửa đổi, bổ sung và thay thế thủ tục hành chính trong Bộ thủ tục hành chính chung áp dụng tại Ủy ban nhân dân quận – huyện trên địa bàn thành phố; Quyết định số 3746/QĐ-UBND ngày 05/6/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc ban hành Quy trình tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực nhà, đất trên địa bàn huyện Hóc Môn. Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trung Chánh trên đơn đề nghị xét cấp giấy chứng nhận ngày 25/02/2013 về nguồn gốc nhà, đất sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến nay không có tranh chấp. Mặt khác, gia đình ông H có kê khai, đăng ký sử dụng đất tại địa phương (Theo tài liệu năm 2005), có lập giấy xác nhận ranh giới nhà, đất với các hộ giáp ranh từ năm 1999, đăng ký sử dụng hình thành thửa đất riêng số 165 tờ bản đồ số 32 theo bản đồ địa chính năm 2005, hiện trạng có ranh rào ổn định; Các tài liệu kê khai, đăng ký đều có thể hiện phần đất hiện nay đang tranh chấp là do gia đình ông H quản lý, sử dụng; Căn cứ theo khoản 4, Điều 50 Luật đất đai 2003 và Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn) đã tham mưu cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện trình Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận số CH00299 ngày 01/4/2013 cho ông NCH (là người đại diện cho những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Lý) là đúng theo trình tự và quy định pháp luật tại thời điểm xem xét cấp giấy chứng nhận. Từ những cơ sở trên, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn nhận thấy việc xem xét cấp giấy chứng nhận số CH00299 ngày 01/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông NCH là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn bác đơn khởi kiện của ông Kh về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00299 ngày 01/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2019/DS-ST ngày 04/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông LVK về việc:

- Yêu cầu ông NCH trả lại quyền sử dụng đất 16,9 m² thể hiện trong bản vẽ hiện trạng số hợp đồng 100942/DĐBĐ CNHM-CC ngày 01/8/2016 tại các phần số 3, số 4 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 01/4/2013 cho ông NCH số vào sổ cấp GCN:CH00299;

- Yêu cầu UBND huyện Hóc Môn thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 01/4/2013 cho ông NCH số vào sổ cấp GCN:CH00299 đất, nhà số 145/1 Nguyễn Ảnh Thủ ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, TP.HCM.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/9/2019, ông LVK nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn là ông LVK trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp 16,9 m² là đất gia đình ông H lấn chiếm, không thuộc nền nhà 145/1 của gia đình ông H mà là diện tích sân nhà số 144/6 (nay là địa chỉ 168) do gia đình ông Trần Quang Oánh thuê của gia đình ông đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án và ông Kh đứng tên chủ quyền. Quá trình sử dụng đất, ông H đã kê khai đăng ký bao gồm cả diện tích đất lấn chiếm, gia đình ông Kh cũng có kê khai đăng ký theo quy định. Năm 1989, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp diện tích đất tranh chấp 16,9 m² cho ông Trần Quang Oánh. Ngày 01/4/2013, ông H xin hợp thức hóa nhà đất số 145/1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chữ ký xác định giáp ranh lân cận của ông Kh và những người xung quanh, phần diện tích đất tranh chấp trước đây đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn xét duyệt công nhận cho ông Oánh tại Báo cáo thực địa ngày 30/11/1989 nay lại cấp diện tích đất đó trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H là có khả năng cấp trùng nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Trong quá trình khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn ông đã làm giấy tay tặng cho con ông là ông Lê Tuấn Kiệt nhà đất số 168 Nguyễn Ảnh Thủ, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn ngày 09/5/2015 nhưng Tòa án không triệu tập con ông tham gia tố tụng. Đất tại khu vực đã có bồi thường nhưng diện tích quản lý sử dụng của ông H không thay đổi so với kê khai trước đây nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm rõ. Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn bác yêu cầu khởi kiện của ông là không có cơ sở và không xét miễn giảm án phí cho ông khi ông đã 61 tuổi. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét ý kiến của ông đề nghị làm rõ đất ông H đã kê khai trước đó nay có thay đổi như thế nào sau khi có giải tỏa, bồi thường. Ông Kh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn có ông NCH trình bày: Gia đình ông quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích nhà đất số 145/1 ấp Trung Chánh như hiện trạng từ năm 1958 (nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc Khánh là cha của ông Trần Quang Oánh); sau đó, có tranh chấp giữa gia đình ông với ông Nguyễn Văn Hơ tại Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân (nay là xã Trung Chánh), ông Hơ đồng ý và đã nhận số tiền hơn 0,5 cây vàng để không tranh chấp liên quan gì đến đất này nữa. Sau này, ông Kh tiếp tục tranh chấp nên gia đình ông đã trả thêm cho ông Kh số tiền 15.000.000 đồng tiền huê lợi để chấm dứt việc tranh chấp và bên ông Kh đã cam kết tạo điều kiện hỗ trợ ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông cũng cho rằng, ông Kh đưa ra bản xác minh ranh là do ông Kh làm bổ sung đề nghị cấp giấy bên nhà đất ông Kh, ông ghi ý kiến là phần đất có diện tích 16,9 m² là của bên ông đang quản lý, sử dụng hợp pháp. Ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Kh và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông LVK là người đại diện theo ủy quyền của bà NTS thống nhất trình bày với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bà TTNV trình bày: Nhà đất gia đình bà sử dụng từ hơn 60 năm nay, có đăng ký kê khai đầy đủ, cũng đã thỏa

thuận với ông Kh để chấm dứt các tranh chấp, gia đình bà cũng nhiều lần đưa tiền theo yêu cầu của những người trong gia tộc của ông Kh nhưng ông Kh cứ tranh chấp kéo dài không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận,

Ông LVK trình bày bổ sung: đất tại khu vực là do bà cố của ông là bà Mai Thị Nữ khai phá, được nhà nước công nhận năm 1930 và bà Nữ cho những người khác thuê lại. Sau khi bà Nữ chết thì ông Hơ là cậu ông Kh tiếp tục quản lý, sử dụng và cho thuê. Ông Hơ chết, có để lại di chúc giao tài sản lại cho ông Kh tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông Kh tiếp tục đòi lại đất và thu tiền thuê đất, trong đó có ông H phải trả tiền bồi thường huê lợi của nhà đất 145/1 (không bao gồm 16,9 m² đất tranh chấp). Tại quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vắng mặt nên ông yêu cầu Tòa án phải hoãn phiên tòa để mời Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có mặt trong quá trình giải quyết vụ án nhằm làm sáng tỏ việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp phần đất tranh chấp 2 lần, giấy xác định ranh không có chữ ký của ông mà Ủy ban nhân dân huyện vẫn cấp giấy cho ông H. Việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn vắng mặt là họ không bảo vệ quyết định của mình, không có Ủy ban thì không bảo đảm quyền lợi được đòi chất, tranh luận tại phiên tòa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa mà tiếp tục xét xử. Ông Kh xác định lại là yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo hướng chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông LVK, yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Kh không xét về giá trị nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng, ngoài ra tại thời điểm xét xử phúc thẩm thì ông Kh đã đủ 60 tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn về phần án phí, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kh về việc đòi diện tích đất tranh chấp 16,9 m², và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 01/4/2013 cho ông NCH số vào sổ cấp GCN:CH00299 đất, nhà số 145/1 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, TP.HCM

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông LVK trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ưu Tú có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa đề ngày 26/02/2020 nên Tòa án giải quyết vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Với nội dung kháng cáo của ông LVK; Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét nguồn gốc đất, theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai do nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ vụ án thể hiện, đất tranh chấp thuộc phần đất có diện tích 16,9 m² thuộc phần đất có diện tích 5.050 m² do bà Mai Thị Nữ đứng bộ. Tại Tờ công chi lập ngày 08/6/1993, ông Nguyễn Văn Hôn, bà Nguyễn Thị Hiền và bà Nguyễn Thị Hiếu xác định lô đất 0h5050 do bà nội Mai Thị Nữ chết để lại sẽ do ông Nguyễn Văn Hôn quản lý cúng giỗ. Đồng thời, tờ Di chúc được lập ngày 19/9/2006 của ông Nguyễn Văn Hôn xác định sau khi qua đời để lại toàn bộ tài sản cho cháu là ông LVK. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Kh không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Mai Thị Nữ hiện nay đã chết, mối quan hệ giữa bà Mai Thị Nữ với các ông bà Nguyễn Thị Hiếu, Nguyễn Thị Hiền và ông Nguyễn Văn Hôn. Ngoài ra, tờ Di chúc được lập ngày 19/9/2006 của ông Nguyễn Văn Hôn không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, tại thời điểm lập di chúc ông Nguyễn Văn Hôn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nên chưa có cơ sở xem xét quyền định đoạt của ông Hôn đối với lô đất tranh chấp. Tuy nhiên, gia đình ông H thừa nhận mối quan hệ trong gia đình của bà Nữ, ông Hôn, ông Kh cũng như gia đình ông H đã bồi thường tiền cho ông Kh theo yêu cầu tại Ủy ban nhân dân xã nên có cơ sở xác định ông Kh có quyền lợi trong việc tranh chấp đất.

Xét về quá trình sử dụng đất, phần đất tranh chấp có diện tích đất 16,9 m² thuộc lô đất có diện tích 163,6 m² là phần đất trước đây do ông Trần Quốc Khánh sử dụng, ông Trần Quốc Khánh nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Lý (mẹ ông H) theo Giấy nhượng nhà ngày 06/8/1958. Gia đình ông H gồm ông Nguyễn Văn Thông (cha ông H, chết năm 1988), bà Nguyễn Thị Lý (mẹ ông H, chết năm 2012), bà Nguyễn Thị Phượng (chị ông H, chết năm 2003) và ông H quản lý, sinh sống, có đăng ký kê khai trên đất. Ngày 20/11/2012, ông NCH có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 163,6 m² thuộc thửa đất số 165, Tờ bản đồ số 32 theo Tài liệu 2005 địa chỉ 145/1 ấp Trung Chánh, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn đã thực hiện lấy Phiếu ý kiến khu dân cư, niêm yết Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn trong đó có phần đất của ông NCH nhưng không có khiếu nại, tranh chấp gì nên việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông NCH là đúng quy

định pháp luật. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì nhà đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông Oánh nên ông Kh cho rằng phải có chữ ký của ông tại Biên bản thỏa thuận giáp ranh mà Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy cho ông H là không có cơ sở.

Xét ý kiến của ông Kh cho rằng phần diện tích đất tranh chấp đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp giữa ông với ông Trần Quang Oánh và ông đã đứng chủ quyền nhà 144/6 (nay là 168) ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn như hiện trạng. Tuy nhiên, theo các Bản án dân sự sơ thẩm số 1292/2008/DS-ST ngày 22/8/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bản án dân sự phúc thẩm số 45/2009/DS-PT ngày 10/02/2009 của Tòa Phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 834/2014/QĐST-DS ngày 23/7/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Kh cung cấp thể hiện ông Kh có tranh chấp với ông Trần Quang Oánh (do bà Trần Thị Loan và các con đồng thừa kế của ông Oánh tham gia tố tụng) chỉ thể hiện tranh chấp phần nhà đất có diện tích 53,8 m² tại số 144/6 ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn mà không có thể hiện nội dung nào ghi nhận phần diện tích đất chưa xây dựng (có cả phần diện tích đất 16,9 m² đang tranh chấp), nối tiếp nhà đất ông Kh đang quản lý, sử dụng tiếp giáp với đường lộ. Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 834/2014/QĐST-DS ngày 23/7/2014, ông LVK, bà NTS tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00248 ngày 30/5/2015 thể hiện diện tích đất được cấp là 53,8 m² (không thể hiện có diện tích đất sân). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Kh thừa nhận sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 53,8 m² thì ông sẽ kiện đòi phần đất có diện tích 16,9 m² ông H đang quản lý, sử dụng để nhập vào phần diện tích đất trồng tiếp giáp nhà 144/6 và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Kh cũng thừa nhận gia đình ông H và gia đình ông đã có 02 lần hòa giải để giải quyết tranh chấp với nhau đối với nhà đất địa chỉ 145/1 ấp Trung Chánh 2 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân (nay là xã Trung Chánh); gia đình ông H đã đưa cho gia đình ông 0,5 cây vàng (ông H nhận) và 15.000.000 đồng (em ông Kh nhận), việc hòa giải không ghi rõ diện tích mà chỉ ghi nhận nội dung tranh chấp nhà đất địa chỉ 145/1. Hiện trạng sử dụng đất thời điểm ông Trần Quang Oánh còn sống đã được ghi nhận tại Giấy Thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất được lập ngày 12/8/1999 thể hiện phần đất tranh chấp có hàng rào, trồng cây được ông Oánh ký xác nhận và phù hợp với hiện trạng đất thời điểm ông Kh quản lý sử dụng từ cuối năm 2014 nên ý kiến trình bày của ông Kh cho rằng hai bên giải quyết tranh chấp chưa bao gồm phần đất diện tích 16,9 m² là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét ý kiến của ông Kh về việc không triệu tập ông Lê Tuấn Kiệt tham gia tố tụng: tại tòa cấp phúc thẩm, ông Kh xác định trong quá trình giải quyết vụ án chưa có nộp tài liệu, chứng cứ về việc đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Kiệt mà mới chỉ nộp tại Tòa án cấp phúc thẩm nên không có căn cứ để xem xét.

Xét ý kiến của ông Kh về việc Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không hoãn phiên tòa mà vẫn tiếp tục xét xử khi ông có yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa triệu tập đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa là không có cơ sở để chấp nhận bởi vì trong quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã có giấy ủy quyền cho bà Đỗ Thị Lâm Tuyền, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cũng đã có bản tự khai và yêu cầu giải quyết vắng mặt gửi Tòa án. Việc đương sự có mặt hoặc vắng mặt tố tụng tại Tòa án là quyền của đương sự và Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Xét ý kiến của ông Kh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ việc đất tại địa phương đã có giải tỏa đền bù nhưng diện tích đất cấp giấy chứng nhận cho ông H không thay đổi nên có thể diện tích đất tăng lên là do chiếm phần đất có diện tích 16,9 m²: theo giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà số 11 ngày 01/01/1978 của bà Nguyễn Thị Lý đối với nhà đất số 145/1 thì diện tích sử dụng kê khai là 195 m², theo các thông báo nộp thuế từ năm 2013 đến năm 2017 của Chi cục thuế huyện Hóc Môn thì diện tích đất ông H phải nộp thuế là 195 m², tuy nhiên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CH 00299 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 01/4/2013 cho ông NCH thì diện tích đất được cấp là 163,6 m² là nhỏ hơn diện tích đất kê khai trước đây. Ngoài ra, quá trình giải quyết hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm bao gồm các bản tự khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và đơn kháng cáo của ông Kh đều không thể hiện đã trình bày nội dung này nên Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hóc Môn là có cơ sở.

Xét ý kiến của ông Kh về việc Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, xem xét theo quy định pháp luật để miễn, giảm án phí cho ông khi ông đã 61 tuổi. Tuy nhiên, theo Giấy chứng minh nhân dân số 020617672 cấp ngày 03/3/2006 của Công an Thành phố Hồ Chí Minh cho ông LVK thể hiện ông Kh sinh ngày 22/11/1959, tại thời điểm phiên tòa sơ thẩm xét xử ngày 04/9/2019 thì ông Kh chưa đủ 60 tuổi nên ông Kh không được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Kh phải chịu tiền án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là đúng quy định pháp luật. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Kh tranh chấp phần đất có diện tích 16,9 m² là tranh chấp quyền sử dụng đất không xem xét giá trị quyền sử dụng đất thì chỉ tính án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 buộc ông Kh phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng mà căn cứ theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Kh chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Kh đã nộp tại Tòa án vào ngày 08/6/2018 về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông NCH không được chấp nhận

nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 buộc ông Kh phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng mà căn cứ theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội buộc ông Kh chịu án phí 200.000 đồng là không đúng; Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm có ghi nhận ý kiến của ông Kh, ông Quân đối với chi phí tố tụng nhưng không tuyên là thiếu sót do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của ông LVK là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc ông Kh phải chịu án phí là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, đến thời điểm Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm thì ông Kh đã đủ điều kiện là người cao tuổi theo quy định pháp luật nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông Kh. Do đó, cần sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông LVK không được chấp nhận nhưng ông Kh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Kh.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông LVK không được chấp nhận nên ông Kh phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 49, 50, 51 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông LVK. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông LVK về việc:

- Yêu cầu ông NCH trả lại quyền sử dụng đất 16,9 m² thể hiện trong bản vẽ hiện trạng số hợp đồng 100942/DĐBĐ CNHM-CC ngày 01/8/2016 tại các phần số 3, số 4 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 01/4/2013 cho ông NCH số vào sổ cấp GCN:CH00299;

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy

ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 01/4/2013 cho ông NCH số vào sổ cấp GCN:CH00299 đất, nhà số 145/1 Nguyễn Ảnh Thủ, ấp Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, TP.HCM.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông LVK được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Kh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 23.100.000 (hai mươi ba triệu một trăm ngàn) đồng bao gồm số tiền 1.000.000 (một triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0007422 ngày 19/8/2015; số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004057 ngày 04/10/2018 và số tiền 21.800.000 (hai mươi một triệu tám trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004509 ngày 24/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm là: Ông LVK được miễn án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho ông Kh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0004951 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông LVK phải chịu các khoản chi phí tố tụng đã đóng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương