

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 653/2020/DS-PT

Ngày 07 - 12 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Hoàng Minh Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 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 105/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3994/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1941.

Địa chỉ: khu phố 3, phường Ph, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1966.

Địa chỉ: đường Ng, phường B, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Cao Ph – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1948.

Địa chỉ: khu phố 1, phường Ph, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng Ng1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường Ng, phường Ng1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Đức L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1940.

Địa chỉ: khu phố 4, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: đường H, khu phố 2, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, ông T: Bà Nguyễn Thị Hồng Ng1. (có mặt)

3/. Bà Nguyễn Thị Tuyết S, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, phường Ph, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1966.

5/. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: đường H, phường Ph, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/. Bà Nguyễn Lệ Thu Ng, sinh năm 1968.

Địa chỉ: khu phố 3, phường Ph, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông C, bà M, bà Ng: Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: đường Tr, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Ủy ban nhân dân phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường H1, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T1, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà Nguyễn Thị Th có chồng là ông Nguyễn Văn B (ông B chết ngày 02/11/1994). Ông B và bà Th có 04 người con gồm: Nguyễn Thị Tuyết S, Nguyễn Bá C, Nguyễn Lệ Thu Ng và Nguyễn Thị Tuyết M.

Bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T là em ruột của ông Nguyễn Văn B.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSĐĐ/01 ngày 05/6/1997 của Ủy ban nhân dân huyện N thì ông Nguyễn Văn B được sử dụng 9.567m², gồm các thửa 34, 35 và một phần thửa 32 diện tích là 3.624m², tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính N. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn B và bà thuê đất của địa chủ từ năm 1966 là ông Trần Quý Ph và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02/QSĐĐ/01 ngày 05/6/1997 của Ủy ban nhân dân huyện N thì bà Nguyễn Thị Ng được sử dụng 4.244m², gồm các thửa 33, 36 và một phần thửa 32 diện tích là 3.171m² tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính thị trấn N là 3.171m².

Hiện nay đất của ông B, bà Ng không còn hiện trạng như lúc được cấp Giấy chứng nhận vì đã bị thu hồi một phần để xây dựng Bưu điện huyện N (ông B bị thu hồi 2.017m², và Ng bị thu hồi 1.660,5m²).

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà và bà Ng có cùng thửa đất số 32 nhưng không thể hiện ranh giới nên ngày 24/11/2006, Ủy ban nhân dân Quận 7 có Công văn số 2899/CV-ủy ban nhân dân về việc xác định ranh thửa số 32 như sau: phần thửa đất số 32 của bà vị trí đối diện trước trường học cấp 3 Ngô Quyền, từ bức tường bưu điện hướng về cầu Phú Xuân; còn phần thửa 32 của bà Ng từ bức tường Bưu điện đến Kho bạc Nhà nước.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Th làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/QSĐĐ/01 ngày 05/6/1997 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 10427 ngày 23/5/2017, diện tích 7.151,7m² (tờ bản đồ số 4 gồm các thửa một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35. Tương ứng với tờ bản đồ số 5 gồm các thửa 46, 591 phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Ng giao trả cho bà toàn bộ diện tích nêu trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Toàn bộ phần diện tích đất mà bà Th tranh chấp là do bà Ng và bà Đ khai hoang canh tác từ năm 1960. Khi ông B chồng bà Th còn sống, ông T và ông B có bàn nhau là phần diện tích đất này để cho ông B đứng tên (mặc dù bà Ng và bà Đ canh tác) với lý do để sau khi làm sổ các ông sẽ thành lập công ty và góp phần diện tích đất này để làm trường học và bệnh viện. Ông B là người đại diện

cho toàn bộ gia đình của các anh em nhà ông B đứng tên trên Giấy chứng nhận với diện tích hơn 9.000m². Việc đại diện này các anh em nhà ông B chỉ trao đổi bằng miệng, không lập thành văn bản. Khi đã nộp xong hồ sơ để xin cấp Giấy chứng nhận thì ông B mất.

Bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 cấp cho bà Nguyễn Thị Th. Yêu cầu công nhận diện tích 7.151,7m² đất tại các thửa 46, 591 tờ bản đồ số 5, phường P, Quận 7 là của bà Ng và buộc bà Th phải trả lại cho bà Ng. Lý do bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Th là do diện tích đất tranh chấp được Tòa án thụ lý giải quyết năm 2003, đến ngày 27/2/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lại cho bà Th trong khi đang có tranh chấp là trái với quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013. Các thửa đất số 46 và 591 tờ bản đồ số 5 đều thuộc thửa số 32 tờ bản đồ số 4, tuy nhiên thửa đất số 32 là thửa cộng hưởng do bà Ng, ông T, bà Đ sử dụng từ trước năm 1975. Việc xác minh, đo đạc, xác định hiện trạng sử dụng của 02 thửa đất trên để thu hồi Quyết định số 2898/QĐ-Ủyban nhân dân, cấp cho bà Th đều không được công khai, minh bạch và có sự tham gia, xác nhận của bà Ng, ông T, bà Đ. Trong quá trình cấp Giấy chứng nhận cho bà Th, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã không tiến hành xác minh hiện trạng ranh giới thửa đất, hiện trạng sử dụng hiện tại các thửa đất qua các thời kỳ nên đã cấp giấy chứng nhận cho bà Th trái quy định của Luật đất đai 2013. Ngoài ra, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T, bà Đ) đều là anh chị em ruột của ông B là những người cùng nhau canh tác diện tích đất trên từ năm 1973 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng Ng1 trình bày: Thông nhất với trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết S, bà Nguyễn Lệ Thu Ng, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Bá C có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Tuyết M trình bày: Thông nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có ông Trần Đình Q đại diện trình bày: Ngày 22/11/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CS10324 cho bà Nguyễn Thị Th đại diện cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn B (Giấy chứng nhận được cấp lại do bị mất), về cơ sở pháp lý cấp Giấy chứng nhận nêu trên:

- Đúng thành phần hồ sơ theo khoản 2 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đủ điều kiện cấp lại Giấy chứng nhận theo điểm k khoản 1 Điều 99 và khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013.

- Đúng trình tự thủ tục theo Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 98, 99, 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử :

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Nguyễn Thị Ng.

Bà Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 7.151,7m² gồm một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35 tờ bản đồ số 4, tương ứng với các thửa 46, 591 tờ bản đồ số 5, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 và Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 01/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải giao trả toàn bộ diện tích đất 7.151,7m² gồm một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35 tờ bản đồ số 4, tương ứng với các thửa 46, 591 tờ bản đồ số 5, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 cho bà Nguyễn Thị Th.

Buộc bà Nguyễn Thị Ng tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc tại vị trí số (11) hiện trạng có nhà tôn, mái bạt diện tích 103,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 01/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả đất trống lại cho bà Nguyễn Thị Th.

Việc tháo dỡ và giao trả đất được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/01/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện và quan hệ tranh chấp không đúng, là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Phần diện tích đất còn lại 2.420,38m² mà bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong phần diện tích 7.151,7m² đã cấp cho bà Th nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà Th không đúng quy định

pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ng được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 diện tích 4.244m² gồm các thửa 33, 36, 32; thửa 32 được công nhận diện tích 3.171/6.795m², là thửa cộng hưởng chung của bà Ng và ông B. UBND Quận 7, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 7 đều có văn bản xác định hiện nay không xác định được ranh đất của bà Ng và ông B. Bà Th trình bày về nguồn gốc đất có sự mâu thuẫn. Cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện N và bà Trần Thị Th1 (người mua đất của bà Ng) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Th thuê của vợ chồng ông Trần Quý Ph, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh sử dụng từ năm 1966 đến trước 30/4/1975. Sau 30/4/1975 thì vợ chồng bà Th đưa vào Tập đoàn 1. Quá trình sử dụng ông B có đăng ký kê khai thửa 32, 34, 35; năm 1997 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Th đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 1998 đến năm 2006 thì được miễn thuế đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th là đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp còn có nhiều mâu thuẫn. Kết quả trả lời của UBND Quận 7 không xác định được ranh giới đất tranh chấp. Nhận định của bản án sơ thẩm không đảm bảo quyền lợi cho phía bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà Ng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 7.151,7m² đất (tờ bản đồ số 4 gồm các thửa một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35. Tương ứng với tờ bản đồ số 5 gồm các thửa 46, 591 phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh). Đồng thời, bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 7.151,7m² đất mà nguyên đơn đang tranh chấp là của bị đơn, hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 của Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Th.

[2] Diện tích đất tranh chấp là 7.151,7m² gồm một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35 tờ bản đồ số 4, tương ứng với các thửa 46, 591 tờ bản đồ số 5, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Th. Hiện trạng vị trí diện tích đất tranh chấp được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 01/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do nguyên đơn và chồng là ông Nguyễn Văn B thuê mượn của địa chủ từ năm 1966 sử dụng ổn định lâu dài đến nay. Bị đơn cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do bị đơn và bà Nguyễn Thị Đ khai hoang từ năm 1960.

Theo văn bản số 5466 ngày 13/5/2015 của Trung tâm thông tin và đăng ký nhà đất - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (BL 1012, 1013) xác định các thửa đất số 32, 33, 34, 35, 36 tờ bản đồ số 4 thị trấn N, huyện N theo tài liệu cũ trước năm 1975 thuộc một phần của Bảng khoán số 76 tờ 1 P Tây; Theo Chỉ thị 299/TTg là một phần thửa 340, 341, 354 và một phần rạch tờ số 3 xã P; Theo bản đồ địa chính 2004 là thửa đất số 3 và một phần các thửa 1, 2, 4, 5, 45, 46, 47, một phần đường, tờ bản đồ số 5 phường P, Quận 7. Trích sao điền thổ thuộc về bất động sản số 76 P Tây có chủ quyền là của ông Trần Quý Ph và bà Nguyễn Thị Tuyết Nh đứng bộ phận cộng hữu 22.000/153.780m². Phần còn lại thuộc huyện N.

Theo Sổ mục kê ruộng đất, tài liệu Chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân xã P lập ngày 15/9/1984, được Ủy ban nhân dân huyện N duyệt ngày 14/12/1984 thì thửa số 32 do ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ng sử dụng; thửa đất số 33 do bà Nguyễn Thị Ng sử dụng; thửa đất số 34 do ông Nguyễn Văn B sử dụng; thửa đất số 35 do ông Nguyễn Văn B sử dụng, thửa đất số 36 do bà Nguyễn Thị Ng sử dụng. Tài liệu quản lý đất đai do chính quyền địa phương cung cấp phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp cho bị đơn vì bị đơn có quá trình sử dụng đất từ năm 1960 đến nay. Bị đơn cung cấp lời khai của các nhân chứng về quá trình sử dụng đất của bà Ng và bà Đ đối với diện tích đất tranh chấp. Đồng thời bị đơn cung cấp các biên lai thu thuế nhà đất, thông báo nộp thuế nhằm thể hiện bị đơn có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, các biên lai thu thuế và thông báo nộp thuế không thể hiện thửa đất, một số thông báo nộp thuế đất và biên lai thu thuế nhà đất thể hiện diện tích đất nộp thuế là 2.786m² (BL 668, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 684, 685). Tại tờ khai nộp thuế đất ngày 10/4/2000, bà Nguyễn Thị Ng khai diện tích sử dụng là 6.318m² thuộc thửa 33, 36, 32, diện tích đất xây dựng nhà ở công trình phụ là 2.786m², đất sản xuất nông

nghiệp là 3.532m^2 , tổng diện tích đất chịu thuế là 4.244m^2 , xác nhận của Chi cục thuế Quận 7 về diện tích đất chịu thuế là 2.786m^2 .

Trong khi đó, nguyên đơn cung cấp Đơn xin trích lục biên lai thuế nông nghiệp đối với các thửa đất số 32, 34, 35 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P, Quận 7 về việc hộ bà Nguyễn Thị Th đã nộp thuế đầy đủ từ năm 1998 đến năm 2006 (BL 580). Công văn số 4260/CCT-LP1 ngày 27/11/2015 của Chi cục Thuế Quận 7 trả lời đơn xin đóng thuế nông nghiệp thửa đất 32, 34, 35 của bà Nguyễn Thị Th có nội dung trường hợp của bà Th thuộc diện được miễn thu thuế nông nghiệp đến ngày 31/12/2020 theo Nghị định số 20/2011/NĐ-CP ngày 23/3/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất (BL 579).

Nguyên đơn và bị đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 đối với diện tích đất mình đăng ký quyền sử dụng. Ngày 05/6/1997, bà Nguyễn Thị Ng được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02QSĐĐ/01 đối với thửa đất số 33 diện tích 688m^2 , thửa đất số 36 diện tích 385m^2 và một phần thửa đất số 32 diện tích $3.171\text{m}^2/6.795\text{m}^2$. Tổng diện tích đất được cấp là 4.244m^2 . Ngày 05/6/1997, ông Nguyễn Văn B được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01QSĐĐ/01 đối với thửa đất số 35 diện tích 205m^2 , thửa đất số 34 diện tích 5.738m^2 và một phần thửa đất số 32 diện tích $3.624\text{m}^2/6.795\text{m}^2$. Tổng diện tích đất được cấp là 9.561m^2 .

Bị đơn cho rằng việc ông B được cấp Giấy chứng nhận năm 1997 bà không hề hay biết, bà không am hiểu pháp luật nên không thắc mắc khiếu nại gì khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận có bị trùng lấn ranh giới hay không bị đơn cũng không rõ do thửa đất số 32 là thửa cộng hưởng nên không thể xác định được ranh giới. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng mình là người trực tiếp quản lý sử dụng diện toàn bộ diện tích đất tranh chấp nhưng khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được cấp thửa 33, 36 và trong đó có một phần thửa 32 diện tích $3.171\text{m}^2/6.795\text{m}^2$ có chênh lệch diện tích lớn so với yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng bị đơn không thắc mắc khiếu nại gì là mâu thuẫn.

Bà Ng cũng chỉ kê khai nộp thuế phần diện tích mà bà được cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa 33, 36, 32. Bà Ng được công nhận quyền sử dụng đất diện tích $3.171\text{m}^2/6.795\text{m}^2$, ông B được công nhận quyền sử dụng diện tích $3.624\text{m}^2/6.795\text{m}^2$, tổng diện tích của hai bên được cấp trùng khớp với diện tích thửa 32 là 6.795m^2 nên không thể xảy ra việc chồng lấn ranh hay trùng lấn.

Theo Công văn số 2899 ngày 24/11/2006 của Ủy ban nhân dân Quận 7 xác định ranh, vị trí sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ng như sau: Phần đất thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 4 TTNB (tài liệu 1991) vị trí giáp đường H đoạn từ Bưu điện N đến nhà ông Đinh Công D là do vợ chồng ông B, bà Th sử

dụng. Phần đất thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 4TTNB (tài liệu 1991) vị trí giáp đường H đoạn từ Bưu điện N đến Kho bạc Quận 7 do bà Ng sử dụng có một phần đã sang nhượng cho bà Trần Thị Th1. Do vậy ranh giới sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 xác định rõ ràng, cụ thể.

Khi dự án Bưu điện N tiến hành thu hồi đất và đền bù thì bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị Th đều được nhận đền bù với diện tích bị thu hồi khác nhau thuộc thửa đất số 32, tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận điều này nhưng không có khiếu nại gì, bị đơn chỉ không đồng ý về giá trị đền bù nên đến nay vẫn chưa nhận tiền đền bù giải tỏa của dự án trong khi dự án đã triển khai thu hồi đất và xây dựng xong. Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Th tiến hành san lấp mặt bằng tại diện tích đất tranh chấp đã bị Ủy ban nhân dân Quận 7 xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 11/QĐ.UB ngày 19/7/1999 vì có hành vi san lấp cát trái phép tại một phần thửa 32, 34, 35, mức phạt là 1.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Th đã nộp phạt vào Kho bạc Nhà nước (BL 468, 469, 470). Điều này thể hiện bà Nguyễn Thị Th là người trực tiếp sử dụng đất đang tranh chấp.

Trong khi đó, bị đơn không xuất trình được căn cứ xác định quyền sử dụng đất theo Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai về căn cứ xác định sử dụng đất ổn định.

Tại Công văn số 2899 ngày 24/11/2006, Ủy ban nhân dân Quận 7 xác định đất thuộc thửa 32 bà Ng sử dụng có một phần đã sang nhượng cho bà Trần Thị Th1, tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đều xác định không biết việc sang nhượng đất giữa bị đơn và bà Th1, bị đơn cũng xác định không bán diện tích đất nào cho bà Th1 và trong diện tích đất tranh chấp là 7.151,7m² không có mua bán, chuyển nhượng cho ai. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tại diện tích đất tranh chấp nhưng không có khiếu nại hay yêu cầu được tham gia tố tụng của cá nhân nào khác nên nội dung này không có căn cứ xác định.

Hiện nay hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B không còn lưu trữ. Ngày 23/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Th do bà Th làm mất Giấy chứng nhận số 01 năm 1997, bao gồm các thửa 46 diện tích 6003,7m² và thửa 591 diện tích 1.148m², tổng diện tích là 7.151,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017. Diện tích đất mà bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự thay đổi, giảm so với diện tích đất trước đây cấp cho ông B, do dự án Bưu Điện N thu hồi của bà Th 2.017m² thuộc thửa đất số 32.

Theo Công văn số 2899 ngày 24/11/2006 của Ủy ban nhân dân Quận 7 đã xác định ranh giới, vị trí sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ng đối với thửa đất số 32, việc xác định này phù hợp với hiện trạng các đương sự đã

được cấp Giấy chứng nhận. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th là đúng trình tự, thủ tục luật định. Việc cấp Giấy chứng nhận năm 2017 cho bà Nguyễn Thị Th là cấp đổi lại Giấy chứng nhận đã bị mất, đồng thời có trừ đi diện tích đã bị thu hồi. Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Th là đúng trình tự, thủ tục luật định, bà Nguyễn Thị Th có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 đã cấp cho bà Th là phù hợp vì bà Th có đủ căn cứ để xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

Trên cơ sở phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn - bà Nguyễn Thị Ng giao trả diện tích đất tranh chấp 7.151,7m² là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 01/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện trên diện tích đất tranh chấp chỉ có cây tạp tự mọc và tại vị trí số (11) trên Bản đồ hiện trạng có nhà tôn, mái bạt diện tích 103,6m², bị đơn xác định căn nhà trên do bị đơn tự xây cất, không xin phép và không có yêu cầu gì nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất để trả lại hiện trạng đất trống cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Trên cơ sở phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2020/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 98, 99, 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị

định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử :

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Th.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Nguyễn Thị Ng.

Bà Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 7.151,7m² gồm một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35 tờ bản đồ số 4, tương ứng với các thửa 46, 591 tờ bản đồ số 5, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 và Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 01/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc bà Nguyễn Thị Ng phải giao trả toàn bộ diện tích đất 7.151,7m² gồm một phần thửa 32, thửa 34, thửa 35 tờ bản đồ số 4, tương ứng với các thửa 46, 591 tờ bản đồ số 5, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 991698 ngày 23/02/2017 cho bà Nguyễn Thị Th.

Buộc bà Nguyễn Thị Ng tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc tại vị trí số (11) hiện trạng có nhà tôn, mái bạt diện tích 103,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 01/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và giao trả đất trống lại cho bà Nguyễn Thị Th.

Việc tháo dỡ và giao trả đất được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

3/. Bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

5/. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (11);
- Lưu VP(3), HS(2). 21b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy