TOA AN NHAN DAN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOA XA HỘI CHU NGHIA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1128/2017/DS-PT
Ngày: 12/12/2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (bị lấn chiếm).

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: Ba-Phan ThxLieh

Các thẩm phán : Ông Hồ Minh Cường

Bà Võ Thị Sang

- *Thư ký phiên tòa* : Ông Lê Trọng Luân - cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12/12/2017 và tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 419/2017/TL-DSPT ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện A về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 386/2017/DSST ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện A và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 41/QĐ-SCBSBA ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo quyeg wxnh wla vuuan ra xet xl sog2819/QWPT-DS ngay 28/11/2017 gil (a cac wl zng sl u

Nguyên đơn: Bà **Đoàn Thị T**, sinh năm 1944
Trú tại: 336 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L,** sinh năm 1966
Địa chỉ: 361/10 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện A Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: Khu phố 7, Đường T, Thị trấn C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Việt D**, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A (xin vắng mặt)
Theo văn bản ủy quyền 10955/UBND-VP ngày 18/11/2016.

2.Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện A

Địa chỉ chi nhánh: khu phố 7, Đường T, Thị trấn C, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Thanh T** - Phó giám đốc chi nhánh. (xin vắng mặt)
(Theo văn bản ủy quyền số ngày 01/8/2017)
3. Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn D**, sinh năm 1985
Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2017 (vắng mặt)
4. Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1941 (xin vắng mặt)
Trú tại: 336 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Bà **Đoàn Thị R**, sinh năm 1942
Trú tại: tổ 6 A, ấp P, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Ông **Võ Văn R**, sinh năm 1969
Trú tại: 361/10 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Ông **Võ Văn P,** sinh năm 19849 (vắng mặt)
Trú tại: 361/10 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Bà **Huỳnh Thị Mỹ N**, sinh năm 1986 (vắng mặt)
Trú tại: 361/10 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Ông **Võ Văn T**, sinh năm 1992 (vắng mặt)
Trú tại: 361/10 Đường B, tổ 2, ấp S, xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Nguyên đơn bà Đoàn Thị T trình bày tại đơn khởi kiện ngày 06/09/2014, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay như sau:

Trước đây bà được sử dụng phần đất có diện tích khoảng hơn 8.000m^2, (khoảng 80 cao đất, từ cao đất trước đây người dân địa phương tại huyện A gọi để chỉ 1 cao đất tương đương là 100m^2), nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ bà là ông Đoàn Văn K và bà Nguyễn Thị N để lại. Ông K, bà N đã quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1962, đến năm 1965 thì ông K chết, mẹ con bà tiếp tục canh tác, sử dụng đến năm 1975. Từ năm 1980 mẹ bà giao hết đất cho bà quản lý sử dụng và canh tác trên toàn bộ phần đất này và bà có nghĩa vụ xây dựng làm mới mộ cha bà là ông K, tổ chức cúng làm đám giỗ hàng năm trong họ. Vào năm 1992 bà N chết.

Trong thời gian bà sống cùng mẹ bà là bà Nguyễn Thị N, bà có cho mẹ bà mượn số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), sau đó do không có tiền trả lại bà nên mẹ bà đã bán lại cho bà thêm 40 cao đất tức 4.000m^2 để trừ số tiền mượn nợ. Việc này anh chị em trong họ đều biết. Tổng cộng bà được quản lý sử

dụng khoảng 1,2 mẫu đất, khoảng hơn 12.000m^2. Toàn bộ phần đất lúc này chưa làm giấy tờ.

Đến năm 1994, trong gia đình bà Đoàn Thị T phát sinh tranh chấp thừa kế phần đất trên và được Ủy ban nhân dân xã N hòa giải thành. Các bên thống nhất toàn bộ phần đất khoảng 1,2 mẫu đất, khoảng hơn 12.000m ^{2} chia đều thành 6 phần thừa kế cho 6 người con của ông K, bà N theo biên bản hòa giải thành ngày 26/6/1995 của Ủy ban nhân dân xã N. Căn cứ vào kết quả rút thăm chia đất cụ thể như sau: 1/.Bà Đoàn Thị T, trúng vị trí số 01, được chia diện tích là 2.125m^2. 2/ Bà Đoàn Thị R, trúng vị trí số 2, được chia diện tích là 2.164m^2. 3/ Bà Huỳnh Thị H, (mẹ bà Nguyễn Thị L) trúng vị trí số 4, được chia diện tích là 2.132m^2. 4/ Ông Huỳnh Văn S, trúng vị trí số 4, được chia diện tích là 2.106m^2, 5/ Bà Huỳnh Thị A, trúng vị trí số 5, được chia diện tích là 2.184m^2 , 6/ Ông Đoàn Văn T, trúng vị trí số 6, được chia diện tích là 2.193m^2 và tại phiên chia đất các anh chị em trong họ thống nhất đồng ý trừ ra 2 đám ruộng (không tính cụ thể được diện tích bao nhiêu) chia cho bà Đoàn Thị T được hưởng để xây mộ cho cha, mẹ và tổ chức cúng giỗ hàng năm, còn phần đất còn lại thì chia đều tính theo mét ngang. Sau khi chia, mỗi phần đất của mỗi người được chia là 4 mét chiều ngang, chiều dài kéo dài đến hết phần đất. Các anh chị em trong họ cùng xác nhận, do trước đây mẹ là bà N có nợ tiền bà T nên anh chị em mỗi người bỏ ra 1 mét chiều ngang để trả lại cho bà T. Như vậy mỗi phần được chia của mỗi người còn lại là 3 mét chiều ngang, do đó phần đất của bà H chỉ còn lại là 1.599m^2 và phần bà Đoàn Thị R chỉ còn lại là 1.623m^2 .

Sau đó bà H để lại cho con gái mình là bà Nguyễn Thị L hưởng và sử dụng, đồng thời bà Nguyễn Thị L cũng có mua thêm phần đất của bà Đoàn Thị R được chia cũng là 3 mét chiều ngang, với giá là 3 chỉ vàng, việc mua bán hai bên chỉ làm giấy viết tay, vì vậy phần đất của bà L sử dụng thực tế bao gồm phần đất của bà H chỉ còn lại là 1.599m^2 và phần bà Đoàn Thị R chỉ còn lại là 1.623m^2, tổng cộng khoảng là 3.222m^2.

Đến năm 2012, bà Nguyễn Thị L làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà L. Bà L lợi dụng lúc bà Đoàn Thị T đang nằm bệnh viện đã tự ý đo vẽ lấn sang phần đất của bà T phần diện tích đất khoảng 650m^2 thuộc phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31, bộ địa chính xã N, huyện A của bà T đang quản lý sử dụng. Sau khi bà T phát hiện sự việc, bà đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã N. Thời điểm này, bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 646975, số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02037, ngày 12 tháng 04 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị L với diện tích đất là: 4.197,9m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó bao gồm luôn cả phần đất của bà L lấn chiếm của bà có diện tích là khoảng 650m^2.

Ủy ban nhân dân xã N nhận được đơn khiếu nại của bà T đã tiến hành kiểm tra và xác nhận sự việc khiếu nại của bà T là đúng sự thật nên đã ngưng

không cấp trả Giấy chứng nhận QSDĐ này cho bà L, đề nghị thu hồi điều chỉnh lại cho đúng diện tích. Tại Ủy ban nhân dân xã N, bà Nguyễn Thị L có viết Đơn cam kết ngày 08/6/2012 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N với nội dung là: Trong phần đất bà đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ có một phần đất hương hỏa của bà Đoàn Thị T là (650m^2) do ông bà để lại cho bà T, bà cam kết sau này khi có Giấy chứng nhận QSDĐ bà L bán thửa đất đó sẽ tính thành tiền hoặc sẽ cắt đất trả lại cho bà T.

Vì bà không rành chữ nghĩa và là chỗ con cháu trong gia đình nên bà đã tin tưởng bà L và đồng ý để Ủy ban nhân dân xã N phát giấy sổ đỏ cho bà L. Tuy nhiên sau đó bà L không thực hiện lời hứa như đã cam kết mà đã bán một phần đất cho bà Nguyễn Thị X, đồng thời bà L làm cấp đổi lại GCNQSDĐ phần đất còn lại và lấy luôn phần đất của bà là 650m ^{2} được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29 tháng 08 năm 2012 cho bà Nguyễn Thị L với diện tích đất là: 2.461,1m ^{2} thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn bà Đoàn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án xử buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại bà phần đất có diện tích là khoảng 650m^2, thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 31 bộ địa chính xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Đề nghị cho bà được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày cụ thể như sau :

- Tại bản tự khai ngày 09/11/2014 bà L trình bày bà là con của bà Huỳnh Thị H và là cháu bà Đoàn Thị T. Trước đây, bà T có sử dụng phần đất do ông bà để lại, sau đó phát sinh tranh chấp đất trong gia tộc, đến năm 1995 thì được Ủy ban nhân dân xã N giải quyết hòa giải thành, theo đó phần đất khoảng 1,2 mẫu đất, khoảng hơn là 12.000m ^{2} của bà T sử dụng đươc chia cho 6 người con gồm 1/Bà Đoàn Thị T, 2/ Bà Đoàn Thị R, 3/ Bà Huỳnh Thị H, (mẹ bà Nguyễn Thị L), 4/ Ông Huỳnh Văn S, 5/ Bà Huỳnh Thị A, 6/ Ông Đoàn Văn T. Sau khi nhận đất thì mẹ bà là bà Huỳnh Thị H bán lại cho bà, ngoài ra bà có mua luôn phần đất của bà Đoàn Thị R, bà đã quản lý sử dụng trực tiếp từ đó cho đến nay. Đến năm 2011 bà đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 646975, số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02037, ngày 12 tháng 4 năm 2012 cho bà với diện tích đất là: 4.197,9m ^{2} .

Năm 2012, do kinh tế khó khăn bà đã bán một phần đất có diện tích là: 1.700m^2, nên hiện phần đất của bà còn lại là 2.461m ^{2}, bà được cấp lại là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29/8 /2012 đứng

tên bà, bà xác nhận việc bà có làm đơn cam kết tại Ủy ban nhân dân xã N là đúng sự thật, tuy nhiên bà không có lấn chiếm phần đất có diện tích là đất của bà Đoàn Thị T. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T về việc yêu cầu bà phải trả lại phần diện tích đất là 650m^2, thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 31 bộ địa chính xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại các biên bản hòa giải ngày 27/11/2014, ngày 23/5/2015 bà Nguyễn Thị L bổ sung phần trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà bao gồm 2 phần đất là phần đất của mẹ bà là bà Huỳnh Thị H được hưởng bán lại cho bà và phần đất của bà mua lại của bà Đoàn Thị R, khi mua đất chỉ làm giấy tờ tay. Việc bà T khởi kiện cho rằng bà làm Giấy tờ lấn sang đất bà Đoàn Thị T là 650m^2 bà không chấp nhận, cũng không biết có lấn không nhưng bà đã sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay, trên phần đất này hiện bà cho vợ chồng con trai bà là Võ Thanh P quản lý sử dụng.

- Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Nguyễn Thị L mặc dù đã được tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị R trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Bà xác nhận là bà là chị ruột của bà Đoàn Thị T và là cô của bà Nguyễn Thị L, bà thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu của bà Đoàn Thị T như trên là đúng sự thật. Nguồn gốc phần đất bà Đoàn Thị T được sử dụng trước đây là khoảng hơn 1,2 mẫu đất, khoảng hơn là 12.000m^2 là của cha mẹ ông Đoàn Văn K và mẹ bà là bà Nguyễn Thị N đã chết, sau đó bà T quản lý sử dụng và canh tác có làm mộ cha bà là ông K, tổ chức cúng làm đám giỗ hàng năm trong họ.

Vào năm 1994, Ủy ban nhân dân xã N đã phân chia phần đất cho các anh chị em trong họ làm 6 phần là đúng, khi chia đất chị em trong gia đình thống nhất để lại 2 đám ruộng hương hỏa, giao cho em bà là bà Đoàn Thị T được quyền sử dụng canh tác để bà T xây mộ cha mẹ và cúng giỗ hàng năm, kết quả mỗi người được 4 mét chiều ngang, sau đó thống nhất mỗi người trừ đi 1 mét chiều ngang để cho lại em bà là bà Đoàn Thị T do bà N có mượn tiền bà T là 300.000 ngàn đồng (Ba trăm nghìn đồng). Như vậy phần được chia của mỗi người còn lại là 3m chiều ngang.

Sau khi được chia đất, bà H để lại cho lại con gái là bà Nguyễn Thị L hưởng, còn phần của bà đã bán lại cho bà Nguyễn Thị L với giá là 3 chỉ vàng, việc mua bán hai bên chỉ làm giấy viết tay, khi bán bà và bà L đã cắm ranh rõ ràng. Tuy nhiên, sau đó bà L làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mà bà L đã tự ý đo vẽ lấn sang phần đất của bà T được họ chia khoảng là 650m^2 nằm trong phần đất của bà T. Bà T có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã thì bà Nguyễn Thị L có viết Đơn cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N nhưng sau đó bà L bán đất mà không cắt trả lại đất cho bà T.

- Tại phiên tòa hôm nay: Bà vẫn giữ nguyên phần trình bày trên và thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị T, yêu cầu Tòa án xử Nguyễn Thị L phải trả lại bà T phần đất có diện tích là khoảng 650m2, thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 31 bộ địa chính xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn R trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị L, thống nhất với nội dung trình bày của bà L là đúng sự thật không bổ sung gì thêm và đề nghị Tòa án xem xét xử theo quy định pháp luật. Ông đã có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trong quá trình giải quyết vụ án tại bản ghi lời khai trình bày ngày 14 tháng 3 năm 2017 trình bày :

Ông là chồng bà Đoàn Thị T, ông thống nhất với ý kiến phần trình bày của vợ là bà Đoàn Thị T, không bổ sung gì thêm. Ông đã có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Văn P, ông Võ Văn Tr, bà Huỳnh Thị Mỹ N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày :

Ông Võ Văn P, ông Võ Văn Tr là con bà Nguyễn Thị L; bà Huỳnh Thị Mỹ N là vợ ông Võ Văn P, là con dâu của bà L hiện đang sống cùng với gia đình bà Nguyễn Thị L. Các ông, bà thống nhất với những nội dung ý kiến trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị L không có ý kiến yêu cầu gì. Nay, các ông bà đã có đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Việt D, phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A trình bày:

Tại Bản tự khai ngày 21 tháng 11 năm 2016 thì ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện A về các nội dung tranh chấp trong vụ án giữa nguyên đơn bà Đoàn Thị T với bị đơn bà Nguyễn Thị L đang được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật nên Ủy ban nhân dân, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Nay Ủy ban nhân dân huyện A đã có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Lê T đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Tại văn bản trả lời ngày 07/11/2016 Ủy ban nhân dân xã N ghi: Nội dung khiếu nại về việc tranh chấp phần đất có diện tích là khoảng 650m^2, thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 31 bộ địa chính xã N, huyện A, Thành phố Hồ

Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của thân tộc trong gia đình của bà Đoàn Thị T và bà Nguyễn Thị L phát sinh tranh chấp từ năm 1994 trong tổng số đất khoảng 1,2 ha (gọi tắt là đất Bàu Ba). Lúc này đất chưa được cấp giấy tờ, được Ủy ban nhân dân xã N hòa giải thành, thống nhất chia đều thành 6 phần căn cứ theo biên bản ngày 26/6/1995 của Ủy ban nhân dân xã còn ghi lại thể hiện qua kết quả bốc thăm chia đất kết quả như sau 1/.Bà Đoàn Thị T, trúng vị trí số 01, diện tích là 2.125 m^2. 2/ Bà Đoàn Thị R, trúng vị trí số 2, diện tích là 2.164 m^2, 3/ Bà Huỳnh Thị H (mẹ bà Nguyễn Thị L) trúng vị trí số 4, diện tích là 2.132 m^2, 4/ Ông Huỳnh Văn S, trúng vị trí số 4, diện tích là 2.106 m^2. 5/ Bà Huỳnh Thị A, trúng vị trí số 5, diện tích là 2.184 m^2. 6/ Ông Đoàn Văn T, trúng vị trí số 6, diện tích là 2.193 m^2.

Sau đó bà L được hưởng phần của mẹ là bà H đồng thời bà L có mua luôn phần của bà Đoàn Thị R. Hai bên chỉ làm giấy mua bán tay và bà L đã quản lý sử dụng phần đất trên. Đến năm 2012 bà L làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đoàn Thị T có đơn khiếu nại về việc bà L tự ý đo lấn sang phần đất của bà T là 650m^2, nằm trong tổng số diện tích đất là 1.313,2m^2.

Tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện A qua hòa giải thì bà Nguyễn Thị L thừa nhận đã có đo vẽ lấn sang phần đất của bà Đoàn Thị T là 650m^2, tuy nhiên bà L cam kết với bà T là sau khi làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bán thửa đất trên sẽ trả lại tiền cho bà T và chính bà L cũng đã làm giấy cam kết với nội dung "Bà L có đang làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có một phần đất của bà Đoàn Thị T do ông bà ngoại để lại cho bà T dành làm đất hương hỏa để cúng giỗ là 6,5 cao (tương đương 650m^2). Nay bà L muốn làm giấy tờ xong sẽ bán phần đất trên, bà L cam kết khi bán được sẽ tính ra tiền để trả lại cho bà T, bà L cam kết trước Ủy ban nhân dân xã và Đơn này được Ủy ban xã N xác nhận. Tuy nhiên sau khi bà L làm xong sổ đỏ đã không thực hiện việc trả lại tiền cho bà T và cũng không trả lại đất cho bà T. Ủy ban nhân dân xã N xác nhận phần đất mà bà T tranh chấp là khoảng 650m^2 do bà Đoàn Thị T là người trực tiếp quản lý sử dụng từ trước là trồng lúa. Hiện nay bà Đoàn Thị T đã khởi kiện và gia đình bà T là gia đình chính sách có công cách mạng và có hoàn cảnh khó khăn nên được Ủy ban nhân dân xã xây nhà tình thương. Việc tranh chấp phần đất này đã được Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhiều lần và bà Nguyễn Thị L cũng đã thừa nhận phần đất này là của bà Đoàn Thị T và cam kết với bà T sẽ trả lại tiền phần đất lấn chiếm nếu bán được đất, nhưng không thực hiện vì vậy Ủy ban xã cũng đã có Công văn số 840/ TTr-UNBD ngày 31/10/2015 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện A thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L để điều chỉnh trả lại phần đất này cho bà Đoàn Thị T. Nay Ủy ban nhân dân xã N, huyện A đã có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh huyện A có đại diện theo ủy quyền là

ông Phan Thanh T, Phó giám đốc chi nhánh trong quá trình giải quyết vụ án tại biên bản khai trình bày:

Năm 2012, bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02037, ngày 12/4/2012 với diện tích là 4.197,9 m^2, thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 319 (tài liệu bản đồ KTS), bộ địa chính xã N, huyện A.

Cùng thời điểm năm 2012, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng phần diện tích đất là 1.736,8 m^2 cho bà Nguyễn Thị X. Việc chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Y xác lập hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/7/2012 và đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận số BL 464543, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02385, ngày 29/8/2012 cho bà X. Sau khi chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, phần còn lại bà Nguyễn Thị L được Ủy ban cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 464544, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02384, ngày 29/8/2012, với diện tích là 2.461,1 m^2, thửa 67, tờ bản đồ số 31 (tài liệu bản đồ KTS), bộ địa chính xã N. Việc bà Đoàn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần đất là 650m^2 và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L theo quy định pháp luật nên Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện A không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án theo quy định pháp luật.

Kết luận số 06/ KL-UBND, ngày 29 tháng 7 năm 2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau:

Việc tranh chấp đất trong thân tộc bà Đoàn Thị T đã phát sinh từ năm 1994, Ủy ban nhân dân xã N đã hòa giải thành tại Biên bản phân chia đất trong nội bộ thân tộc ngày 23/6/1995, kết quả phần đất 1,2ha được chia thành 6 phần cho bà Đoàn Thị T, Đoàn Thị R, Huỳnh Thị H, Huỳnh Văn S, Huỳnh Thị A, Đoàn Văn T như trên là đúng.

Tuy nhiên sau đó giữa bà T phát sinh tranh chấp về căn nhà tình thương của mẹ bà chết để lại nằm trên phần đất là 19.000m^2 với ông Dương Văn Z là phần đất tiếp giáp phần đất của bà T mà bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện A.

Sau đó bà T rút đơn nhưng Ủy ban nhân dân xã N vẫn không xem xét giải quyết đơn xin xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất bà được chia là không đúng. Đề nghị Ủy ban nhân dân xã N tổ chức xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị T theo đúng quy định pháp luật.

Tờ Trình số: 840/ TTr- UBND, ngày 31 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L có nội dung như sau:

Ngày 01/11/2011, bà Nguyễn Thị L có nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất số 63, 64, 65, 67, 92, tờ bản đồ số 31(KTS) diện tích 4.197,9m^2 phần đất này bà nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị H và bà Đoàn Thị R. Trong thời gian này thì bà Đoàn Thị T đã nộp đơn khiếu nại về việc bà L đã làm giấy lấn chiếm sang phần đất của bà T có diện tích khoảng 650m^2 sau đó hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã thì các bên thống nhất sau này làm xong giấy tờ thì bà L sẽ bán đất trả tiền hay trả lại đất cho bà T nên ngày 08/6/2012 bà Nguyễn Thị L có làm Đơn cam kết và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N với nội dung là: Trong phần đất bà đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ có một phần đất hương hỏa của bà Đoàn Thị T là 650m^2 do ông bà để lại, bà cam kết sau này khi bà L bán thửa đất đó sẽ tính thành tiền trả lại cho bà T. Tuy nhiên sau đó bà L không thực hiện. Năm 2015, bà Đoàn Thị T có đơn khiếu nại tiếp tục yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần đất hương hỏa là 650m^2 các ban ngành tổ chức hòa giải nhưng bà L vẫn không chấp nhận trả lại phần đất của bà T như đã cam kết trước đó. Trong các ngày 25/5/2015, ngày 09/7/2015, ngày 23/7/2015 Ủy ban đã nhiều lần động viên hòa giải yêu cầu bà L trả lại phần đất đã lấn chiếm cho bà T nhưng bà L không thực hiện. Đại diện Ủy ban nhân dân xã N cùng các ban ngành đã tổ chức xem xét hiện trạng phần đất tranh chấp và đo vẽ thực tế trích lục bản đồ địa chính kết quả phần đất của bà T mà đã cấp sang giấy chứng nhận cho bà L có diện tích là 688m^2 (sáu trăm, tám mươi tám mét vuông). Do bà L không thực hiện cam kết đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực ngày 08/6/2012 nay Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh làm văn bản này kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện A thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29 tháng 08 năm 2012 cấp cho bà Nguyễn Thị L đứng tên diện tích đất là: 2.461,1m^2 (Hai nghìn, bốn trăm sáu mươi mốt mét vuông) thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh trả lại cho bà Đoàn Thị T phần đất là 650m^2.

Báo cáo số 7831/ BC-TNMT, ngày 25/11/2015 của PhòngTài nguyên và Môi trường huyện A, Thành Phố Hồ Chí Minh như sau:

Phần đất có diện tích 4.197,9m^2, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31 (tài liệu kỹ thuật số), bộ địa chính xã N theo giấy chứng nhận số CH02037 ngày 12/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho bà Nguyễn Thị L đứng tên. Cùng năm 2012, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng phần diện tích đất là 1.736,8m^2, cho bà Nguyễn Thị X được Văn phòng Công chứng Y xác lập hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 011317, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/7/2012 và đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận số BL 464543, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02385, ngày 29/8/2012 cho bà Lộc.

Sau khi chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất còn lại bà Nguyễn Thị L được Ủy ban cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 464544, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02384, ngày 29/8/2012, với diện tích là

2.461,1 m^2, thửa 67, tờ bản đồ số 31, (tài liệu bản đồ KTS), cho đến nay. Ngày 31/10/ 2015 Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh có Tờ Trình số: 840/ TTr- UBND về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện A thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L để điều chỉnh trả lại cho bà Đoàn Thị T phần đất mà Ủy ban nhân dân xã N đã tiến hành kiểm tra đo đạc hiện trạng thực tế phần đất này có diện tích là 688m^2. Xét thấy, phần đất có diện tích 688m^2 thuộc phần đất 4.197,9m^2, sau đó bà L chuyển nhượng một phần cho bà Nguyễn Thị X đứng tên 1.736,8m^2, phần còn lại là 2.461,1 m^2 bà L đứng tên trong đó có cả phần đất là 688m^2 của bà Đoàn Thị T. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã N căn cứ vào Đơn cam kết của bà Nguyễn Thị L có xã chứng thực ngày 08/6/2012 để kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L diện tích đất là 688m^2 (Phần diện tích thu hồi 688m^2 không có lập bản vẽ) là chưa đủ cơ sở để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Căn cứ theo khoản , điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Tranh chấp đất đai mà đương sự có giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết".

Đơn cam kết của bà Nguyễn Thị L do chính bà Nguyễn Thị L viết và ký tên có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 08 tháng 6 năm 2012. Thể hiện nội dung như sau :

Đơn cam kết, Kính gửi UBND xã N. Tôi tên Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, hiện thường trú: ấp S, xã N, huyện A. Tôi có xin làm GCNQSDĐ trong đó có 1 phần đất hương hỏa dành cho ông bà ngoại để cúng giỗ là 6.5 cao. Nay tôi muốn bán phần đất trên, tôi xin cam kết khi tôi bán sẽ tính ra tiền phần đất hương hỏa để đưa cho bà Đoàn Thị T. Tôi xin cam kết trước và chịu trách nhiệm hoàn toàn với pháp luật. Vị trí thửa đất là tờ bản đồ số 31, thửa đất số 67. Kính đơn ký tên Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến quan điểm về tố tụng và nội dung qua quá trình kiểm sát Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Tại phiên Tòa hôm nay, những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quy định tại Điều 76,78, 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm về tố tụng: Đề nghị Tòa án cần phải khắc phục vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, nhận thấy, việc nguyên đơn bà Đoàn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án xử Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà phần đất có diện tích là khoảng 650m2, thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 31 bộ địa chính xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Đề nghị Bà L trả lại 650m^2 đất cho bà T, bà T được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp các

quy định pháp luật. Bởi các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án số 386/2017/DSST nagỳ 18/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 4, Điều 6, khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 70, 72, 73, 91, 147, 227, 228, 273 của Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự năm 2015;

- Các Điều 48, 105, 106, của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009.

- Các Điều 17, 95, 97, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013.

- Các Điều 256, 688, 733, 734, của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ vào các Điều 106, 235, 688, Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 8, 24 và 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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;

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị T.

- Công nhận cho bà Đoàn Thị T được quyền sử dụng phần đất khu 2 phần đất có diện tích là 696,7m ^{2} thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã N, huyện A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29 tháng 08 năm 2012 Do Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Nguyễn Thị L diện tích hiện trạng đất căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc Thương mại Xây dựng Dịch vụ Điền Địa lập ngày 20 tháng 05 năm 2015 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện A xác nhận ngày 31/8/2016.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong gia đình gồm ông Võ Văn R, ông Võ Văn P, ông Võ Văn Tr và bà Huỳnh Thị Cẩm N phải giao trả phần đất tại khu 2 có diện tích là 696,7m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đoàn Thị T diện tích hiện trạng đất căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạt Thương mại Xây dựng Dịch vụ Điền Địa lập ngày 20 tháng 05 năm 2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A xác nhận ngày 31/8/2016.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29 tháng

08 năm 2012 Do Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Nguyễn Thị L để tách thửa điều chỉnh diện tích đất theo quy định pháp luật.

- Các bên gồm bà Đoàn Thị T và bà Nguyễn Thị L được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, trong việc lập hồ sơ thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất, để đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật ngay sau khi bản án có hiệu lực.

- Về thời gian thi hành án việc giao nhận phần đất của mỗi bên: là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9//2017 bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L cho là bà mua đất của mẹ bà và bà Đoàn Thị R sau đó bà xin cấp giấy chứng nhận. Bà mua diện tích đất bao nhiêu bà khai bấy nhiêu chứ bà không lấn đất của bà T nên bà không đồng ý trả như yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bà Đoàn Thị T trình bày: bà yêu cầu Bà L trả đất có diện tích 696,7m^2 cho bà vì là đất trong anh em chia cho bà để bà cúng giỗ cha và có công xây mã cho cha, số đất đó có được cũng do lúc mẹ bà còn sống nợ tiền bà 300.000 đồng, mẹ chết chưa trả được anh em đồng ý mỗi người chia trả lại 1 mét ngang đất cho bà đế bà đứng tên. Năm 2012, Bà L kê khai trong giấy chứng nhận của Bà L lấn qua phần đất của bà, bà đề nghị Bà L phải trả lại 696,7m^2 đất cho bà như Bà L hứa trong giấy cam kết ngày 08/6/2012 có Ủy ban xã N xác nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quá trình tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Căn cứ theo lời trình bày của các bên đương sự và theo giấy xác nhận ngày 08/6/2012 của Bà L được Ủy ban xã N xác nhận, Bà L cam kết trả 6,5 cao đất cho bà T diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà L. Căn cứ theo kết luận của Ủy ban nhân dân huyện A, Ý kiến của Phòng Tài nguyên môi trường huyện A và ý kiến của Ủy ban xã N có cơ sở xác định phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà L vì Bà L kê khai cả phần đất của bà T vào giấy của Bà L. Đất đó nay đo đạc thực tế là 696,7m^2 nên điều chỉnh trả lại cho bà T là có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

- Xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm, Ủy ban nhân dân huyện A, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh huyện A, Ủy ban nhân dân xã N, huyện A trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng, đã làm bản tự khai trình bày ý kiến, đã có đơn đề nghị xét xử được vắng mặt nên căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

- Xét người có quyền lợi, nghĩa vu liên quan là ông Võ Văn C có đơn xin vắng mặt, ông Võ Văn P, ông Võ Văn Tr, bà Huỳnh Thị Mỹ N trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng, đã làm bản tự khai trình bày ý kiến, nên căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Đối tượng tranh chấp là phần diện tích có diện tích thực tế hiện nay là 696,7 m^2 đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sổ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29 tháng 08 năm 2012 do Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên bà Nguyễn Thị L .

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị T là yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà phần đất lấn chiếm có diện tích là khoảng là 650 m^2 , thuộc một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 31 bộ địa chính xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đứng tên phần đất trên theo quy định pháp luật.

[3] Về nguồn gốc đất, trước đây do vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N chết để lại cho con là bà Đoàn Thị T đã quản lý sử dụng phần đất này từ trước năm 1975 cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị L là con bà Huỳnh Thị H và là cháu bà Đoàn Thị T, vào năm 1995 Ủy ban nhân dân xã N, huyện A đã hòa giải thành tranh chấp đất trong thân tộc tại Biên bản phân chia đất ngày 23/6/1995 đã phân chia phần đất của cha mẹ là ông K, bà N chết để lại cho 6 người con gồm 1/ Bà Đoàn Thị T, 2/ Đoàn Thị R, 3/ Huỳnh Thị H, 4/ Huỳnh Văn S, 5/ Huỳnh Thị A, 6/ Đoàn Văn T là đúng. Bà L mua lại phần đất của mẹ bà là bà H được chia và bà có mua thêm phần của bà Đoàn Thị R là đúng sự thật, xét phần trình bày này cũng phù

hợp với lời khai của bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị R và kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân xã N. Tuy nhiên căn cứ vào phần trình bày của các bên tại thời điểm chia đất thống nhất các anh chị em trong họ thống nhất xác nhận do trước đây mẹ là bà N có mượn tiền bà T nên anh chị em thống nhất mỗi người bỏ ra 1 mét ngang đất được chia để trả lại cho bà T. Như vậy mỗi phần được chia của mỗi người còn lại là 3 mét chiều ngang trừ vào phần diện tích đất được chia cụ thể: phần của bà Huỳnh Thị H (mẹ bà Nguyễn Thị L) trúng vị trí số 4, diện tích là 2.132m^2 : 4 mét ngang = 533m^2 , như vậy phần đất bà H còn lại là 2.132m^2 – 533m^2 = 1.599m^2 ; phần bà Đoàn Thị R, trúng vị trí số 2, diện tích là 2.164m^2 : 4 = 541m^2 , 2.164m^2 – 541m^2 = 1.623m^2 . Tổng cộng phần đất của bà L được sử dụng còn lại là phần đất của bà H là 1.599m^2 + phần đất mua của bà Rồi là 1.623m^2 = tổng cộng hai phần đất bà L được quyền sử dụng là 3.222m^2, nhưng đến năm 2012 khi bà L lại xin cấp Giấy chứng nhận phần đất là 4.197,9m^2. Như vậy là lớn hơn là 975,9m^2 do đó có căn cứ kết luận trong phần diện tích đất của bà L được công nhận dư ra khoảng hơn 650m^2 là đất của bà T nên yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở.

Năm 2012 bà Nguyễn Thị L trong quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được hưởng của mẹ là bà Huỳnh Thị H và phần đất mua của bà Đoàn Thị R, bà L đã tự ý đo vẽ lấn sang phần đất của bà Đoàn Thị T phần đất có diện tích đất hơn 650m^2 căn cứ việc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N khi phát hiện sự việc đã ngưng không cấp trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L, tại Ủy ban nhân dân xã chính bà Nguyễn Thị L cũng đã thừa nhận sự việc này thể hiện là Đơn cam kết ngày 08/6/2012 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N với nội dung là: Trong phần đất bà đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần đất hương hỏa của bà Đoàn Thị T là (650m^2) do ông bà để lại cho bà T, bà cam kết sau này khi có Giấy chứng nhận bà L bán thửa đất đó sẽ tính thành tiền hoặc sẽ cắt đất trả lại cho cho bà T. Tuy nhiên sau đó bà L không thực hiện. Do đó bà Đoàn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần đất này là có cơ sở phù hợp các quy định tại các Điều 17, 97, 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét Đơn cam kết ngày 08/6/2012 do chính bà Nguyễn Thị L viết cũng đã thể hiện đầy đủ nội dung về việc trong quá trình bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà L thì trong đó có 1 phần đất là 6,5 cao là đất hương hỏa của bà T, vị trí thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31 có xác nhận của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã N. Căn cứ vào Đơn cam kết ngày 08/6/2012 này do chính bà Nguyễn Thị L viết cũng đã thể hiện đầy đủ các thỏa thuận, có nội dung phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý thi hành với các bên liên quan. Mặt khác phù hợp với các công văn trả lời xác minh của Tòa án như: Kết luận số 06/ KL-UBND ngày 29/7/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A. Tờ Trình số: 840/ TTr-UBND ngày 31/10/ 2015 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện A. Báo cáo số

7831/BC-TNMT ngày 25/11/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A và phù hợp kết quả đo đạt thực tế phần đất có diện tích là 696,7m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạt thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A kiểm tra xác nhận nội nghiệp ngày 31/8/2016. Như vậy, yêu cầu của bà Đoàn Thị T về việc được công nhận quyền sử dụng phần đất này là có cơ sở nên, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày của bà Đoàn Thị R về việc phân chia trong gia đình các anh chị em vào năm 1995, do mẹ bà còn nợ bà T 300.000 đồng nên mỗi người được chia cắt trả 1mét ngang đất cho bà T nên phần đất của bà được chia còn chiều ngang là 3 mét, bà bán 3 mét ngang đó cho bà L do không đo đạc cụ thể nên chỉ tính mét ngang. Sau khi được nhận đất bà R đã bán lại phần đất được chia cho bà Nguyễn Thị L phần trình bày này cũng đã được bà L xác nhận, đối với phần trình bày về việc bà L làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã lấn sang phần đất của bà T, tại Ủy ban nhân dân xã N thì bà Nguyễn Thị L có viết Đơn cam kết ngày 08/6/2012 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N lời khai này cũng phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với nội dung trả lời xác minh của các cơ quan liên quan và kết quả đo đạc thực tế của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạt thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A kiểm tra xác nhận nội nghiệp ngày 31/8/2016 là có cơ sở nên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T.

[5] Xét phần trình bày của Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác nhận sự việc bà L được hưởng phần của mẹ là bà H đồng thời bà L có mua luôn phần của bà Đoàn Thị R, là đúng sự thật. Đến năm 2012 bà L làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đoàn Thị T có đơn khiếu nại về việc bà L tự ý đo lấn sang phần đất của bà T là 650m^2, nằm trong phần đất của bà Đoàn Thị T khoảng là 650m^2, việc bà L tự làm Đơn cam kết ngày 08/6/2012 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N với nội dung là : Trong phần đất bà L đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần đất hương hỏa của bà T là (650 m^2) do ông bà để lại cho bà T, sau này sẽ cắt đất trả lại cho bà T, nhưng sau đó bà L không thực hiện. Ủy ban nhân dân xã N, cũng xác nhận phần đất là khoảng 650m^2 do bà Đoàn Thị T là người trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay là đúng sự thật. Về nội dung tranh chấp liên quan đến vấn đề này Ủy ban xã N cũng đã có Công văn số 840/ TTr-UNBD, ngày 31/10/2015 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện A thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L để điều chỉnh trả lại phần đất này cho bà Đoàn Thị T. Xét thấy phần trình bày trên là có căn cứ phù hợp lời khai của bà Đoàn Thị T và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Ủy ban nhân dân xã với chức năng quản lý trong lĩnh vực đất đai tại địa phương, nên nội dung ý kiến trình bày và kiến nghị của Ủy ban nhân dân xã N là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp theo nguyên đơn yêu cầu, căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A kiểm tra xác nhận nội nghiệp ngày 31/8/2016 thể hiện phần diện tích đất hiện nay có diện tích là 696,7 m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Biên bản xem xét hiện trạng vị trí nhà đất, định giá tài sản ngày 20/05/2015 của Hội đồng xem xét thẩm định Tòa án thì trên phần đất này hiện nay do bà T quản lý sử dụng hiện trạng trên đất chỉ có cỏ hoang mọc tự nhiên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét đối với phần diện tích nguyên đơn bà Đoàn Thị T yêu cầu là khoảng 650m^2 tuy nhiên căn cứ vào bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A kiểm tra xác nhận nội nghiệp ngày 31/8/2016 thì diện tích phần đất tranh chấp hiện nay là 696,7m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, diện tích đo đạc thực tế có lớn hơn so với diện tích bà T yêu cầu khi khởi kiện, tuy nhiên, xét tại thời điểm phát sinh tranh chấp thì toàn bộ phần đất chưa có giấy tờ hợp lệ, chưa được đo đạt chính xác diện tích cụ thể, các bên điều trình bày điểm đó chia theo từng thửa đất (thửa ruộng), căn cứ vào chiều ngang thửa đất chia theo mét ngang, do đó nay đo đạc thực tế thì diện tích hiện nay có lớn hơn so trước đây cũng phù hợp, sai số cũng không nhiều, trong quá trình giải quyết vụ án các bên cũng thống nhất không có ý kiến gì tranh chấp về diện tích đo vẽ tại bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/05/2015, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A kiểm tra xác nhận nội nghiệp ngày 31/8/2016 thể hiện phần diện tích đất hiện nay có diện tích là 696,7 m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Biên bản xem xét hiện trạng vị trí nhà đất, định giá tài sản ngày 20 /5/2015 của Hội đồng xem xét thẩm định Tòa án, nên là có chấp nhận Bản vẽ làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Yêu cầu của bà Đoàn Thị T về việc được quyền đăng ký quyền sử dụng đất là 696,7m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh áp theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A kiểm tra xác nhận nội nghiệp ngày 31/8/2016 là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí lệ phí Tòa án. Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét tài sản thuộc quyền sở hữu của ai thì đương sự không phải chịu án phí có giá ngạch như vậy án sơ thẩm đã sửa

chữa phần án phí này và bà L chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng là đúng nên được giữ nguyên .

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị T được chấp nhận nên nguyên không phải nộp án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp là 1.250.000 đồng (một triệu, hai trăm,năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/04358, ngày 28/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà và bản án được giữ nguyên nên Bà L phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự năm 2015;

- Các vào Điều 48, 105, 106, của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009.

- Các vào Điều 17, 95, 97, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013.

- Các vào Điều 256, 688, 733, 734, của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ vào điểm a khoản Điều 17 Nghị quyết 01/2012/ NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về an 1phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ vào Điều 48 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị T.

- Công nhận cho bà Đoàn Thị T được quyền sử dụng phần đất khu 2 có diện tích là 696,7m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29/8/2012 Do Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Nguyễn Thị L diện tích hiện trạng đất căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A xác nhận ngày 31/8/2016.

- Buộc bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong gia đình gồm ông Võ Văn R, ông Võ Văn P, ông Võ Văn Tr và bà Huỳnh Thị Cẩm N phải giao trả phần đất tại khu 2 có diện tích là 696,7m^2 thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã N, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đoàn Thị T. Diện tích hiện trạng đất căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạt thương mại xây dựng dịch vụ Điền Địa lập ngày 20/5/2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A xác nhận ngày 31/8/2016.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 464544, Số vào sổ cấp giấy GCN: CH 02384, ngày 29/8/ 2012 Do Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên Nguyễn Thị L để tách thửa điều chỉnh diện tích đất theo quyết định trên.

- Các bên gồm bà Đoàn Thị T và bà Nguyễn Thị L được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, trong việc lập hồ sơ thủ tục xin đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất, để đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật ngay sau khi bản án có hiệu lực.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị T không phải nộp án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp là 1.250.000 đồng (một triệu, hai trăm, năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2011/04358, ngày 28/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, thành Phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí là 200.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng Bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 7230 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

3. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện A;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Liên