

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

Bản án số: 943/2023/DS-PT
Ngày: 14 - 9- 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất.

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

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Phạm Thị Kim.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Kim Tiền*** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8, ngày 07 và ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại Phòng xử án
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 xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số: 273/2023/TLPT-DS, ngày 03 tháng 7 năm 2023, về việc: “Tranh chấp
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:1114/2023/DS-ST ngày 18-4-2023 của Tòa
án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:2840/2023/QĐ-PT
ngày 14/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số:10568/QĐ-PT ngày
09/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Ngọc T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 145/10/2 Đường E, Khu phố 2, phường X, thành phố Y, Thành phố
Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Tạ Xuân N, sinh năm 1975 – Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: 29 Đường số 3, khu phố 2, phường A, thành phố Y, Thành phố
Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 23/3/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Văn D – Luật sư Văn phòng Luật sư Xuân N2 - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố
Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ủy ban nhân dân phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Địa chỉ: 183 Đường E, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 168 đường B, phường L, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu V - Đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị G, sinh năm 1957 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 51 đường K, khu phố 6, phường Z, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Bùi Đoàn Xuân T2, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 02 đường O, khu phố 1, phường P, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Tạ Xuân N, sinh năm 1975 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: 29 Đường số 3, khu phố 2, phường A, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 19/5/2023).

3.4. Ông Bùi Đoàn Minh T6, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 145/10/2 Đường E, khu phố 2, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.5. Bà Bùi Đoàn Xuân T4, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 212 đường 14, phường W, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Bùi Đoàn Xuân T5, sinh năm 1985;

Địa chỉ: 145/10/2 Đường E, khu phố 2, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền bà Bùi Đoàn Xuân T3, sinh năm 1987 - Đại diện (Vắng mặt);

Địa chỉ: 02 đường O, Khu phố 1, phường F, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 18/7/2022).

3.7. Bà Bùi Đoàn Xuân T3, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 02 đường O, khu phố 1, phường F, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Tạ Xuân N, sinh năm 1975 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: 29 Đường số 3, khu phố 2, phường A, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 19/5/2023).

3.8. Ông Bùi Trung T7, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 59 đường U, phường I, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Đoàn Ngọc T - Nguyên đơn; Bà Bùi Đoàn Xuân T2 và bà Bùi Đoàn Xuân T3 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/10/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/12/2020, Đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 17/8/2022 của nguyên đơn bà Đoàn Ngọc T và trong quá trình giải quyết vụ án bà T ủy quyền ông Tạ Xuân N trình bày: Vào năm 1980 vợ chồng bà Đoàn Ngọc T và ông Bùi Văn T8 (chết năm 2012) có nhận chuyển nhượng khoảng 1.100m² đất của ông Lê Văn N3 tại Xóm Mới, xã X1, huyện Y (nay là khu phố 2, phường X, thành phố Y), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ 21 (Tài liệu 2003), phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Gia đình bà T sử dụng phần đất này làm cơ sở đúc gang, đồng, nhôm từ năm 1982 và đến ngày 30/3/1993 thì gia đình bà T được cấp Giấy đăng ký kinh doanh và sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay, có nộp thuế đầy đủ, không có ai tranh chấp và thực hiện việc kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB, với diện tích 1.528m², thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 4, có tên trong bản đồ địa chính phường X năm 2004, với diện tích 1.553,2m², thuộc thửa 30, tờ bản đồ 21.

Về hợp đồng thuê đất: Vào thời điểm năm 1993, để được cấp giấy phép kinh doanh phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc hợp đồng thuê đất nên ông T8 ký hợp đồng thuê mặt bằng số 67 ngày 04/3/1993 với Ủy ban nhân dân xã X1, thời hạn thuê một năm. Ngày 30/3/1993, hộ bà T được cấp Giấy phép kinh doanh. Do đó, hợp đồng thuê mặt bằng chỉ là hình thức để xin cấp Giấy phép kinh doanh, không có giá trị pháp lý. Ngoài ra, tại thời điểm năm 1993, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã không có thẩm quyền cho thuê đất và thời gian thuê cũng không có ai đến thu tiền thuê đất, khi hết hạn hợp đồng ngày 01/01/1994, Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì. Việc Ủy ban nhân dân phường X có vận động ông T8 giao trả đất, với lý do, cho rằng đất do Ủy ban nhân dân phường kê khai, ông T8 nghĩ đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T8 đồng ý trả cho Ủy ban nhân dân phường X. Tuy nhiên, bà T không đồng ý trả đất, vì phần đất này, ông T8 và bà T là người trực tiếp quản lý và sử dụng liên tục, có đóng thuế. Do đó, bà T có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất trên theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất, diện tích 941,5m² đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/5/2022, đồng thời bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Ủy ban nhân dân phường X có đại diện theo ủy quyền trình bày: Ủy ban nhân dân phường X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Phần đất này, Ủy ban nhân dân phường X quản lý từ ngày 04/3/1993 cho đến nay. Từ năm

2009 đến nay, Ủy ban nhân dân phường X liên tục làm việc nhiều lần với ông T8 để yêu cầu giao trả phần đất tranh chấp cho Ủy ban nhân dân phường X. Tại các biên bản làm việc, ông T8 không phản đối mà đồng ý giao trả đất cho Ủy ban nhân dân phường X, yêu cầu chữa đường đi vào nhà và hỗ trợ về đất nhưng chưa được phường X và Ủy ban nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết nên chưa bàn giao mặt bằng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G trình bày: Bà là con của ông Lê Văn N3 (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị H1 (chết năm 2016). Trước năm 1975 cha mẹ bà có khai hoang phần đất diện tích 1.100m², tại địa chỉ Xóm Mới, xã X1, huyện Y (nay là 145/10/2 khu phố 2, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh) để trồng khoai mì và khoai lang. Bà có canh tác trên phần đất này. Đến năm 1980 vợ chồng ông T8 và bà T có đền bù hoa màu cho cha mẹ bà với số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm ngàn đồng), không có làm giấy đền bù hoa màu. Sau khi nhận đủ tiền, cha mẹ bà bàn giao toàn bộ khu đất cho ông T8 và bà T quản lý sử dụng cho đến nay. Ngày 07/9/2013, cha bà có làm giấy xác nhận nội dung trên và bà có ký tên chứng kiến vào giấy xác nhận này. Trong vụ án tranh chấp này, bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Đoàn Xuân Trinh, ông Bùi Đoàn Minh T6, bà Bùi Đoàn Xuân T4, bà Bùi Đoàn Xuân T5, bà Bùi Đoàn Xuân T3, ông Bùi Trung T7 là con của ông Bùi Văn T8 và bà Đoàn Ngọc T, thống nhất ý kiến của bà T và có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu V không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn. Ông T1 và bà V có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà T ủy quyền ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất, diện tích 941,5m² đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/5/2022, đồng thời bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Nguồn gốc đất do ông T8, bà T nhận chuyển nhượng từ năm 1980 của ông N3, sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay, có đăng ký kê khai theo Tài liệu 02/CT-UB và Tài liệu 2003. Việc, Ủy ban nhân dân phường X cho là đất công trên cơ sở Ủy ban nhân dân xã đăng ký tài liệu 299/TTg và Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 04/3/1993 là không có cơ sở. Theo Luật Đất đai 1987, Luật Đất đai 1993 và Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước luôn khuyến khích người sử dụng đất đầu tư vào việc khai hoang, phục hóa để đưa đất vào sử dụng. Do đó, đất do

người dân khai hoang không phải là đất công hay là quỹ đất công ích của xã. Tại thời điểm năm 1993, Ủy ban nhân dân xã và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã không có thẩm quyền cho thuê đất, sử dụng vào mục đích sản xuất phi nông nghiệp nên hợp đồng thuê đất ngày 04/3/1993 giữa ông T8 và Ủy ban nhân dân xã X1 vô hiệu. Hợp đồng thuê đất không còn bản chính, không xác định vị trí đất cho thuê, không có ai thu tiền thuê đất. Các Biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân phường X với ông T8 về vận động trả đất không có giá trị pháp lý, vì Ủy ban nhân dân phường không phải là chủ sử dụng đất. Do vậy, Ủy ban nhân dân phường có Thông báo thu hồi đất là không đúng thẩm quyền. Việc Ủy ban nhân dân xã đăng ký tài liệu 299/TTg vào năm 1984 trong khi gia đình bà T đang sử dụng đất là không đúng. Ủy ban nhân dân xã đăng ký với hình thức tạm giao và không có văn bản nào xác định là đất công.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số:101/2020/HCPT ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhận định “*Ủy ban có đăng ký nhưng không có quá trình quản lý, thực tế sử dụng; Hợp đồng thuê đất không có bản chính, do đó chưa có giá trị chứng cứ khi xem xét. Việc cho rằng 1.100m² là đất công là chưa đánh giá một cách toàn diện các chứng cứ. Theo Hội đồng xét xử, với tình trạng nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình bà T như nói trên thì trong trường hợp nếu Ủy ban nhân dân Quận 9 có kế hoạch thu hồi, sử dụng đất cho mục đích công cộng thì cũng phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ bà T*”. Điều này, đồng nghĩa phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Mặt khác, theo Án lệ số: 33/2020/AL thì: “*Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì*”. Trường hợp này, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của người được cấp, mà công nhận quyền sử dụng đất cho người có quá trình sử dụng. Quá trình sử dụng, gia đình bà T đã san lấp, xây dựng nhà xưởng kinh doanh ổn định, có đăng ký kê khai đất khai theo Chỉ thị 02/CT-UB, có nộp thuế đầy đủ, Ủy ban nhân dân phường biết việc xây dựng nhà xưởng kinh doanh của gia đình bà T nhưng không có ý kiến gì.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng Án lệ số: 33/2020/AL ngày 05/02/2020 và căn cứ khoản 2 Điều 101 và khoản 1 Điều 20 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:1114/2023/DS - ST ngày 18-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đoàn Ngọc T.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Ngọc T, về việc công nhận quyền sử dụng diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/5/2022 cho bà

Đoàn Ngọc T, và yêu cầu được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo quy định pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã đóng đủ các chi phí tố tụng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về Thi hành án.

Ngày 29/4/2023 và ngày 22/5/2023 nguyên đơn bà Đoàn Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Đoàn Xuân T2 và bà Bùi Đoàn Xuân T3 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà T (có ông N đại diện theo ủy quyền) trình bày yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận quyền sử dụng đất, diện tích 941,5m² đất, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời, bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất trên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Đoàn Xuân T2 và bà Bùi Đoàn Xuân T3 (đều ủy quyền ông Nghĩ đại diện) có cùng yêu cầu kháng cáo của bà T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Nguồn gốc đất do ông T8 và bà T nhận chuyển nhượng từ năm 1980 của ông N3. Sau đó, ông T8 và bà T sử dụng ổn định, có đăng ký kê khai theo Tài liệu số 02/CT-UB và Tài liệu 2003. Việc, Ủy ban nhân dân xã đăng ký Tài liệu số 299/TTg vào năm 1984, trong khi gia đình ông T8 và bà T đang sử dụng đất là không đúng. Mặt khác, Ủy ban nhân dân xã đăng ký với hình thức tạm giao và không có văn bản nào xác định là đất công.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số: 101/2020/HCPT ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhận định “*Ủy ban có đăng ký nhưng không có quá trình quản lý, thực tế sử dụng; Hợp đồng thuê đất không có bản chính, do đó chưa có giá trị chứng cứ khi xem xét. Việc cho rằng 1.100m² là đất công là chưa đánh giá một cách toàn diện các chứng cứ. Theo Hội đồng xét xử, với tình trạng nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình bà T như nói trên thì trong trường hợp nếu Ủy ban nhân dân Quận 9, có kế hoạch thu hồi, sử dụng đất cho mục đích công cộng thì cũng phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ bà T*”. Điều này, đồng nghĩa phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Mặt khác, theo Án lệ số: 33/2020/AL thì: “Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì”. Trường hợp này, Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho người có quá trình sử dụng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn Ủy ban nhân dân phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu V đại diện theo ủy quyền) và bà Lê Thị G có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông Bùi Đoàn Minh T6, bà Bùi Đoàn Xuân T3 đại diện theo ủy quyền bà Bùi Đoàn Xuân T5; Ông Bùi Trung T7 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến - đề nghị:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, bà T, bà T2 và bà T3 không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bà T, bà T2, bà T3 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Đoàn Ngọc T ủy quyền ông Tạ Xuân N; Ủy ban nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu V; Bà Bùi Đoàn Xuân T2 và bà Bùi Đoàn Xuân T3 ủy quyền ông Tạ Xuân N; Bà Bùi Đoàn Xuân T5 ủy quyền bà Bùi Đoàn Xuân T3, việc ủy này phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Y, thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền ông Nguyễn Minh T1 và bà Lê Thị Thu V; Bà Lê Thị G có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai, đại diện Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh là bị đơn; Ông Bùi Đoàn Minh T6, bà Bùi Đoàn Xuân T3 đại diện theo ủy quyền bà Bùi Đoàn Xuân T5; Ông Bùi Trung T7 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Nguyên đơn bà Đoàn Ngọc T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Đoàn Xuân T2 và bà Bùi Đoàn Xuân T3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tròn, công nhận quyền sử dụng đất,

diện tích 941,5m² thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, theo quy định của pháp luật

[3.1] Trong quá trình thu thập chứng ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đoàn Ngọc T ủy quyền ông Tạ Xuân N trình bày: Năm 1980, ông Lê Văn N3 (chết năm 2015) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Bùi Văn T8 (chết năm 2012) và bà Đoàn Ngọc T, diện tích đất khoảng 1.100m², tại Xóm Mới, xã X3, huyện Y (nay là khu phố 2, phường X, thành phố Y), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ 21(Tài liệu 2003). Gia đình ông T8 và bà T sử dụng phần đất này làm cơ sở đúc gang, đồng và nhôm từ năm 1982 đến ngày 30/3/1993 gia đình ông T8 được cấp Giấy đăng ký kinh doanh và sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay, có nộp thuế đầy đủ, không có ai tranh chấp, thực hiện việc kê khai theo Chỉ thị số: 02/CT-UB, với diện tích 1.528m² thuộc thửa 213, tờ bản đồ số 4. Ông T8 có tên trong Bản đồ địa chính phường X năm 2004, với diện tích 1.553,2m² thuộc thửa 30, tờ bản đồ 21 (Tài liệu 2003). Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất, diện tích 941,5m² đất, thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/5/2022; đồng thời, bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất trên, theo quy định của pháp luật (Bút lục số: 50 - 55; 207 - 214).

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đại diện bà T trình bày: Thời điểm chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp là đất trống. Sau khi chuyển nhượng diện tích đất 1.100m² thì ông T8 và bà T xây dựng nhà xưởng cơ khí Mỹ Lợi trên toàn bộ diện tích đất nêu trên và trồng nhiều cây Dừa và cây Xoài.

[3.3] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại phần diện tích 1.100 m², thuộc thửa 30, tờ bản đồ 21 (TL 2003), phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh có nhà tôn, tường gạch sử dụng làm nhà xưởng, đúc nhôm và một phần xây dựng nhà bếp.

[4] Xét, về đăng ký kê khai phần đất, diện tích 941,5m² thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu 2003); Theo Sổ mục kê ruộng đất (tài liệu 299) phần đất trên tương ứng thửa 533, 536, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân xã X3 đăng ký diện tích 1.392m², hình thức tạm giao; Theo tài liệu 02/CT-UB phần đất trên tương ứng thửa 213, tờ bản đồ số 4 do ông T8 đăng ký kê khai, diện tích 1.528m² và theo tài liệu 2003 do ông T8 đăng ký kê khai, diện tích 1.553m².

[4.1] Về đóng thuế đất:Theo Công văn số 10349/CCT-KKKTT&TH ngày 08/10/2019 của Chi cục Thuế Quận 9 (nay là thành phố Y), Thành phố Hồ Chí Minh thì ông T8 đóng thuế nhà đất, với diện tích 1.300m² từ năm 2001 đến năm

2011, nợ thuế năm 1999 và năm 2000. Từ năm 2012, Nhà nước không thu thuế nhà đất.

Theo Giấy nộp tiền ngày 23/11/1993 số 009798; Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 30/12/1994 số 01959; Biên lai thu thuế nhà, đất số 000894 năm 1995 thì ông T8 đóng thuế nhà, đất năm 1993, năm 1994 và năm 1995.

[4.2] Về quá trình sử dụng đất: Bà T có lời khai nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Nhơn năm 1980, từ năm 1982 sử dụng làm cơ sở đúc gang cho đến năm 1993, ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân xã X3 để được cấp Giấy phép kinh doanh. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Theo Hợp đồng thuê mặt bằng lò đúc gang số 67 ngày 04/3/1993 thì Ủy ban nhân dân xã X3 cho ông T8 thuê mặt bằng với diện tích 1.100m² để đúc gang, giá thuê 250 đồng/m²/tháng, thời hạn thuê một năm từ ngày 01/01/1993 đến ngày 01/01/1994. Hiện nay các bên không cung cấp được bản chính Hợp đồng thuê đất này. Tuy nhiên, hai bên đương sự đều xác nhận có Hợp đồng thuê mặt bằng lò đúc gang ngày 04/3/1993.

[4.3] Theo các tài liệu, chứng cứ trên, mặc dù, có cơ sở xác định ông T8 (có vợ là bà T) đã sử dụng phần đất trên từ năm 1993, có thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước, kê khai đăng ký Tài liệu 02/CT-UB và Tài liệu 2003. Tuy nhiên, việc đóng thuế đất, không đồng nghĩa với việc được công nhận quyền sử dụng đất.

[4.4] Tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, quy định điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có một trong các giấy tờ sau đây: a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

Bà T khai vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.100m² thuộc phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu 2003) từ ông N3 vào năm 1980 nhưng không cung cấp được chứng cứ ngoài xác nhận của ông N3. Tuy nhiên, theo các tài liệu kê khai đất qua các thời kỳ thì ông N3 không có đứng tên đăng ký trên tài liệu nào, ông N3 cũng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, việc ông N3 làm giấy xác nhận có chuyển nhượng phần đất này cho ông T8 không có giá trị chứng minh về mặt pháp lý về việc ông T8, bà T nhận chuyển nhượng và sử dụng phần đất này từ năm 1980; đồng thời, bà T cũng không cung cấp được các loại giấy tờ khác quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

[4.5] Theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”*. Xét, hiện nay giữa bà T và Ủy ban nhân dân phường X có sự tranh chấp về phần đất nên trường hợp sử dụng đất của bà T không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Căn cứ Sổ mục kê ruộng đất (Tài liệu 299/TTg) phần đất này do Ủy ban nhân dân xã đăng ký và theo hợp đồng thuê mặt bằng lò đúc gang số 67 ngày 04/3/1993 thì phần đất diện tích 941,5m² thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu 2003) có nguồn gốc của Ủy ban nhân dân xã X3 đăng ký sử dụng, nên đây là đất công của Ủy ban nhân dân xã X3 (nay là Ủy ban nhân dân phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông T8 thuê để kinh doanh sản xuất đúc gang, đồng, nhôm. Đối với việc ông T8 có tên trong đăng ký kê khai theo Tài liệu 02/CT-UB và Tài liệu 2003 là do công tác quản lý đất tại Ủy ban nhân dân xã qua các thời kỳ có những sai sót. Điều này, thể hiện qua các Biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân phường X từ tháng 10/2009 đến tháng 6/2011 với ông T8 để thu hồi đất công mà ông T8 đang quản lý, sử dụng. Ông T8 không có ý kiến phản đối khi Ủy ban nhân dân phường X xác định phần đất ông T8 đang quản lý, sử dụng là đất công hay đưa ra tài liệu chứng cứ việc ông T8 sử dụng phần đất này từ việc nhận chuyển nhượng từ ông Nhơn.

[6] Như vậy, ông T8 và bà Tròn tuy sử dụng ổn định, lâu dài phần đất diện tích 941,5m² thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không có các giấy tờ theo quy định Điều 100 và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 nên không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Ủy

ban nhân dân phường X đã có kế hoạch sử dụng phần đất trên vào việc công, do đó, không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

[7] Nguyên đơn yêu cầu áp dụng Án lệ số: 33/2020/AL ngày 05/02/2020. Xét tình huống án lệ áp dụng cho trường hợp cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng đất. Trong vụ án này, Ủy ban nhân dân phường X ngoài là người sử dụng đất (cơ quan sử dụng đất, không phải là cá nhân sử dụng đất) còn là cơ quan Nhà nước thực hiện việc quản lý đất đai tại địa phương nên tình huống án lệ không tương tự nên không thể áp dụng án lệ để giải quyết vụ án này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất, diện tích 941,5m² đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường X, thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/5/2022, đồng thời bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, bà T2 và bà T3.

[8] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà T2, bà T3 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, bà T2 và bà T3 nên bà T2 và bà T3 mỗi người chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Đoàn Ngọc T được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ 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 của Tòa án;

-Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Ngọc T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Đoàn Xuân T2 và bà Bùi Đoàn Xuân T3.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 1114/2023/DS-ST ngày 18-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Đoàn Xuân T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T2 đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2023/0003530 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Bùi Đoàn Xuân T3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T3 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2023/0003529 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đoàn Ngọc T được miễn.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Y;
- Chi cục THADS thành phố Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn phòng.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu