

Bản án số: 248/2019/DS-PT

Ngày: 01/4/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Vũ Thị Thu Hương**

2. Bà **Trần Thị Kim Quy**

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Duy Dũng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/3/2019 và ngày 01/4/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2019/TLPT-DS ngày 15/01/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 582/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 548/2019/QĐ-PT ngày 15/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1280/2019/QĐ-PT ngày 11/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Diệt Kim D**, sinh năm 1957 (có mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền: ông **Bùi Tấn Đ**, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Trần Trung D1**, sinh năm 1957 (có mặt ngày 28/3/2019, vắng mặt ngày 01/4/2019)

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Vương Thị Minh T**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

2. Trẻ Trần Thị Minh L, sinh năm 2003 (đại diện hợp pháp: bà Vương Thị Minh T, sinh năm 1981) (vắng mặt)

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

3. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1987 (xin vắng)

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

4. Ông Bùi Tấn Đ1, sinh năm 1987 (có mặt)

5. Bà Bùi Thị Mỹ Chi, sinh năm 1982 (xin vắng)

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

6. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1954 (xin vắng)

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

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1958 (xin vắng)

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

8. Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: A, Phường B, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phạm Hòa T2 (xin vắng)
- Ông Đinh Quang Anh L (xin vắng)
- Ông Trần Văn Đ2 (xin vắng)

NỘI DUNG

Trong đơn khởi kiện đề ngày 19/01/2017 của nguyên đơn bà Diệt Kim D, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà D, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Bùi Tấn Đ và luật sư Võ Thị Kiêm N cùng thống nhất trình bày:

Bà Diệt Kim D và ông Bùi Văn V là vợ chồng. Năm 1998, vợ chồng bà Diệt Kim D mua của ông Nguyễn Văn U quyền sử dụng cho 1.000m² đất tại khu vực cảng BN (phần đất thuộc thửa 491, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.294m², mục đích sử dụng: trồng lúa, do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Nguyễn Văn U ngày 06/11/1996, số giấy chứng nhận: 72/QSDĐ). Nay phần đất này thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 6, phường Y, Quận Z. Ông V chết ngày 28/11/2015.

Vào thời điểm chuyển nhượng, ông U đã lập Giấy chuyển quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường BT, Quận Z do Chủ tịch phường đóng dấu và ký tên ngày 21/3/1998. Vài tháng sau khi mua đất, bà D có trồng vườn cây mãng cầu và cây bạch đàn trên diện tích đất này. Năm 2002, bà D xây 05 phòng trọ (vách tường, mái tôn). Việc xây dựng này không có giấy phép.

- Năm 2003, bà D có bán cho ông Trần Văn T3 (em chồng) một phần đất có diện tích $6m \times 10m = 60m^2$ với số tiền 10.000.000 đồng và ông Trần Văn T4 một phần đất có diện tích $6m \times 8m = 48m^2$ (trong đó $40m^2$ là đất làm nhà và $08m^2$ là lối đi, ông T4 không đưa tiền nhưng do ông T4 là em chồng cùng mẹ khác cha nên bà D bỏ qua, ông T3 và ông T4 xây nhà trên đất này để ở. Năm 2004, một phần diện tích đất bà D mua của ông U bị giải tỏa, ông Bùi Văn V (chồng bà D) có nhận được số tiền đền bù trợ cấp là 132.457.500 Đ2.

Trên diện tích $645m^2$ đất còn lại này. Năm 2006, bà D xây thêm 07 phòng trọ có diện tích $6m \times 28m = 168m^2$ (kết cấu nhà: bên trong mượn vách, vách ngăn tole ván ép gỗ, đòn tay tầm vòng, mái tôn, mặt trước xây tường). Việc xây dựng này không có giấy phép (tự xây).

Năm 2006, ông T4 bán nhà, sau đó ở nhờ nhà trọ của bà D trong phần đất mà năm 2006 bà D xây 07 phòng trên diện tích $168m^2$.

Năm 2009, bà D xây thêm 17 phòng trọ cho thuê (vách tường, mái tôn). Việc xây dựng không có giấy phép.

Năm 2012, Ủy ban nhân dân phường Y có hướng dẫn đóng thuế đất, nên bà D cho vẽ bản đồ tách thửa cho bà D và các con đứng tên trên thửa đất 491. Năm 2014 bà D xin phép sửa chữa 07 phòng trọ trên, năm 2015 Ủy ban nhân dân phường Y có văn bản trả lời không cấp giấy phép sửa chữa.

Năm 2016, bà D tiếp tục đến Ủy ban nhân dân phường Y xin phép sửa chữa căn nhà này thì ông Trần Trung D1 đến Ủy ban ngăn cản và đưa ra những giấy tờ viết tay về việc mua bán phần đất này giữa ông D1 với ông Trần Văn T4 và yêu cầu bà D giao cho ông D1 phần đất có diện tích $6m \times 28m = 168m^2$ này.

Tại đây 07 phòng trọ trên, bà D trực tiếp T1 tiền nhà trọ 700.000 đồng/phòng/tháng (bao điện nước). Do sợ bị phạt vì vượt quá chỉ tiêu sử dụng điện nước nên bà D xin tất cả 17 đồng hồ điện và 3 đồng hồ nước và nhờ những người ở trọ đứng tên đăng ký các đồng hồ điện và nước này, trong số đó bà D cũng có nhờ ông T4 đứng tên.

Phần gia đình bà D ở riêng, không ở chung trong khu nhà trọ. Bà D xác định phần nhà đất hiện tại đang tranh chấp do bà D trực tiếp quản lý, từ trước đến giờ bà nhận tiền cho thuê nhà. Nhưng hiện tại nhà đã xuống cấp không cho thuê mượn được nên không có ai ở.

Nay ông Trần Trung D1 tranh chấp phần đất $168m^2$ trên có xây 07 phòng trọ mà ông D1 cho rằng đã mua của ông T4, bà D hoàn toàn không biết việc mua bán căn nhà này mà chỉ khi 07 phòng trọ xuống cấp, bà D muốn sửa chữa phòng trọ xin giấy phép thì mới biết ông D1 đang tranh chấp. Ủy ban nhân dân phường Y hòa giải không thành nhưng ông D1 không khởi kiện bà và cứ tiếp tục

yêu cầu bà phải giao trả nhà đất cho ông D1 nên buộc bà phải làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận phần đất có diện tích ngang 6m x dài 28m thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 6, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Ông D1 không được tranh chấp đòi bà giao trả phần nhà đất này.

Bị đơn ông Trần Trung D1 trình bày:

Năm 2010, ông mua nhà và đất của ông Trần Văn T4, với diện tích nhà đất khoảng 06m x 28m = 168m² với giá 1.380.000.000 đồng và đã thanh toán xong vào năm 2010, khi mua không đo đạc chính xác diện tích do chưa làm xong đường. Hai bên thỏa thuận ông D1 chịu trách nhiệm làm giấy tờ hợp thức hóa, ông D1 nhiều lần đi làm giấy tờ nhưng Ủy ban nhân dân phường Y không cho làm sổ hồng do phần nhà đất trên nằm trong khu quy hoạch cảng BN. Sau khi mua, do lúc đó ông T4 không có chỗ ở nên ông giao lại cho ông T4 quản lý. Đến tháng 01/2014 thì ông T4 chết. Hai vợ chồng ông Bùi Văn V và bà Diệt Kim D chiếm giữ nhà đất của ông cho đến nay. Nay ông D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà căn cứ vào hồ sơ mua bán, ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn vì lợi dụng cái chết của ông T4 để chiếm nhà đất của ông.

Ông yêu cầu bà D phải trả cho ông căn nhà số Z, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sổ thửa 11-1 và đất chạy dài tới đường A5 có diện tích trên 168m².

Ngày 22/3/2017, ông D1 có đơn yêu cầu phản tố cho rằng: từ năm 2014 đến nay bà D đã chiếm dụng căn nhà này của ông và phải bồi thường số tiền cho thuê nhà tổng cộng là 300.000.000 đồng tính đến tháng 04/2017. Sau tháng 04/2017 nếu bà D còn chiếm giữ bất hợp pháp căn nhà của ông thì ông sẽ đòi thêm tiền bồi thường mỗi tháng 8.500.000 Đ2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 H trình bày:

Bà H xác định bà là con ruột của ông Trần Văn T4 với bà Phạm Thị P. Bà P đã ly hôn với ông T4 hơn 10 năm nay, bà P không liên quan và không biết tới việc mua bán đất của ông T4 và ông D1 do bà P đã dọn ra ở riêng, không liên hệ gì với ông T4 nữa. Ông T4 chết ngày 15/01/2014.

Ông T4 có nói với bà H về việc mua đất từ bác của bà là ông Bùi Văn V đã giao nhận đủ tiền và có giấy tờ thuộc quyền sở hữu của ông T4, ông T4 làm chủ hộ căn nhà trên. Sau đó, ông T4 bán cho ông D1 miếng đất trên với tổng số tiền là 1.380.000.000 đồng có kê với bà H, nên bà xác nhận có biết việc mua bán đất của ông T4 với ông D1, còn quá trình thanh toán bà không biết, bà chỉ biết ông T4 vẫn sử dụng căn nhà X, phường Y, Quận Z đến khi chết. Quá trình mua bán có bà Vương Thị Minh T là vợ sau của ông T4 ký tên, bà không biết địa chỉ và cũng không có liên hệ gì với bà T.

Đối với em Trần Thị Minh L, sinh năm 2003 là em cùng cha khác mẹ của bà, thời điểm mua bán em L còn quá nhỏ không nắm được các vấn đề.

Bà đã khai toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án mà bà biết, do bà bận đi làm và không còn ý kiến hay yêu cầu tranh chấp gì khác nên bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, hòa giải, mở phiên họp và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn Đ trình bày:

Ông Đ, bà C là con ruột của bà D và ông V. Ông Đ khai vào năm 1998 bà D mẹ của ông có mua của ông Trần Văn U 1000m² đất thuộc thửa 491 tờ bản đồ số 1 (nay thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 6, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông xác định phần đất này là tài sản chung của cha mẹ ông là bà D và ông V (đã chết năm 2015). Ông là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V. Nay ông cũng Đ2 ý và có cùng yêu cầu với mẹ ông là bà D, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D1 đối với bà D.

Tại bản tự khai ngày 20/7/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Mỹ C trình bày:

Bà cũng xác nhận là con ruột của bà D ông V và có lời khai và yêu cầu như ông Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U khai như sau:

Ông xác nhận phần diện tích đất bán cho bà Diệt Kim D có nguồn gốc là của mẹ ruột của ông để lại cho ông sử dụng và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 72-QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/11/1996 với tổng diện tích đất là 2294m². Năm 1998, ông đã chuyển nhượng cho bà Diệt Kim D, đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà D sử dụng từ sau khi ký giấy chuyển quyền sử dụng đến nay. Ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn K ký tên trong Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/3/1998 với tư cách là người làm chứng, hai ông này là anh ruột của ông U không liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và bà D. Bà Đặng Thị Ngọc H là vợ ông U cũng không liên quan gì vì phần đất ông U bán cho bà D là tài sản riêng của ông U trước khi gặp bà H. Ông U xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông U và bà D đã xong, không có tranh chấp gì. Việc bà D kiện tranh chấp đất với ông Trần Trung D1 như thế nào ông không biết và không liên quan. Do già yếu, nhà ở xa và không còn liên quan gì trong vụ án này nên ông U xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại bản tự khai ngày 25/9/2018, bà Đặng Thị Ngọc H khai:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn U. Việc ông U và bà D ký Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/3/1998 có nguồn gốc đất là của mẹ chồng bà để lại cho riêng chồng bà được thừa kế. Vì vậy bà H xác nhận không liên quan gì trong vụ án bà D kiện tranh chấp đất với ông D1. Hơn nữa, ông U chồng bà H cũng không tranh chấp gì với bà D. Vì không liên quan nên bà H xin vắng mặt trong các phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại bản tự khai ngày 15/10/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận Z có ông Đinh Quang Anh L1, ông Phạm Hòa T2, ông Trần Văn Đ2 là đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất trình bày:

Về quy hoạch chi tiết đô thị: Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 07845/ĐĐBĐ-VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/10/2017 (Tòa án nhân dân Quận Z cung cấp), vị trí nhà đất thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 06, phường Y, Quận Z. Căn cứ Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch khu phân khu) Khu dân cư phường Y, Quận Z: Vị trí nhà đất có chức năng quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp, lộ giới đường Liên cảng A5 phía Đông 50,00m.

Về nguồn gốc nhà đất: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y, Quận Z tại Văn bản số 46/UBND ngày 08/02/2018 như sau: Nguồn gốc của phần nhà đất đang tranh chấp có diện tích ngang 6m x dài 28m = 168m² thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 6 BĐC-phường Y theo tài liệu số 2003 do ông Bùi V V đăng ký kê khai thuộc một phần thửa 491, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu bản đồ 299/TTg do Tập đoàn 1 đăng ký kê khai. Phần diện tích nhà đất trên nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 72/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp ngày 06/11/1996 cho ông Nguyễn Văn U.

Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 2326/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Z về việc công khai phân công và phối hợp thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế “một cửa liên thông” thuộc lĩnh vực đất đai của Quận Z. Ủy ban nhân dân Quận Z chưa nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Z – Sở Tài nguyên và môi trường chuyển để thẩm định trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với vị trí nhà đất nêu trên, nên Ủy ban nhân dân Quận Z không có cơ sở xác định vị trí nhà đất nêu trên có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Về tồn tại công trình xây dựng: Căn cứ Điều 6 Nghị định 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà. Trong đó quy định về hình thức xử phạt chủ đầu tư tổ chức xây dựng bộ phận công trình,

công trình xây dựng trên đất chưa chuyển mục đích sử dụng đất “...ngoài hình thức xử phạt vi phạm hành chính, chủ đầu tư còn bị buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm hành chính gây ra hoặc buộc tháo dỡ bộ phận công trình, công trình vi phạm”. Căn cứ điểm a khoản 7 và điểm d khoản 11 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản.... trong đó quy định việc xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt “... ngoài hình thức xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư còn bị buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm”. Từ những căn cứ trên, Ủy ban nhân dân Quận Z nhận thấy công trình của bà Diệt Kim D xây dựng không phép trên đất nông nghiệp, có chức năng quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp, không đủ điều kiện tồn tại công trình.

Tại bản tự ngày 02/11/2018, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khai:

Nguyên vào năm 2006, bà có ký giấy mua bán nhà ở và đất ở với ông Trần Văn T4 để mua căn nhà không sổ, nhưng ông T4 lấy sổ là X, phường Y, Quận Z với giá là 120.000 000 đồng. Căn nhà này thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 6, giữa hai bên chỉ ký hợp đồng giấy tay vì ông T4 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Bà có hỏi ông T4 về nguồn gốc căn nhà và đất mà ông T4 bán cho bà, thì ông T4 nói mua của bà D ông V là anh ruột và chị dâu của ông T4. Sau khi mua, bà đã ở căn nhà trên từ đó tới nay. Do căn nhà chỉ khoảng 40m² nên bà đã thương lượng với ông V bà D bán cho bà phần đất phía trước và phía sau nhà tổng số là 25m². Hiện tại, tổng diện tích mà bà đang sử dụng là 77m² trong đó bao gồm phần đất là lối đi riêng của bà. Sau khi ông T4 bán nhà cho bà thì ông T4 cất chiếc chòi lá ở phía sau cùng trên đất của bà D ông V. Việc ông T4 mua đất cất chòi lá hay ở nhờ trên phần đất của bà D ông V thì bà không được biết. Sau này bà được biết dãy nhà trọ là do bà D trực tiếp xây dựng. Đối với việc bà D kiện ông D1 tranh chấp quyền sử dụng đất bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì nên xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải và xét xử tại Tòa án các cấp.

Bà Vương Thị Minh T vừa có tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T4 đồng thời là người giám hộ hợp pháp của trẻ Trần Thị Minh L là con chung của ông Trần Văn T4 và bà T, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệt Kim D.

Công nhận phần đất có diện tích ngang 6m x dài 28m = 168 m² (thuộc một phần thửa 491, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu bản đồ 299/TTg) nay thuộc một

phần thửa 11, tờ bản đồ số 6 BĐC- phường Y, Quận Z theo tài liệu số 2003 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Diệt Kim D. Bà D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp phân diện tích nhà đất nêu trên bị quy hoạch thì bà D được hưởng các quyền lợi do Nhà nước bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Trung D1 về việc buộc bà D phải giao trả căn nhà gồm 07 phòng trọ trên phần đất có diện tích 168m² và yêu cầu phản tố buộc bà D phải bồi thường thiệt hại tiền cho thuê nhà từ năm 2014 đến ngày có đơn yêu cầu phản tố là 300.000.000 đồng.

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

Ngày 16/11/2018 bị đơn ông Trần Trung D1 có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

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

Ông D1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất phần nhà đất số X, phường Y, Quận Z có diện tích 168m² mà bà D và các con tranh chấp là của ông, buộc phía bà D giao trả lại cho ông, bồi thường cho ông 400 triệu đồng.

Bà D, ông Đ yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận Z, Ông U, bà T1, bà Chi, bà H xin vắng mặt.

Bà T, trẻ L do bà T đại diện vắng mặt.

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

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

Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D1, sửa một phần án sơ thẩm về án phí: miễn án phí cho ông D1 do ông D1 trên 60 tuổi căn cứ theo luật người cao tuổi và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH

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

Về tố tụng:

Các ông bà đại diện Ủy ban nhân dân Quận Z, Ông U, bà T1, bà Chi, bà H xin vắng mặt; bà T, trẻ L đã tổng Đ hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

Tòa cấp sơ thẩm xác định ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng vì ông V chết năm 2015 trước khi thụ lý hồ sơ vụ án, cần sửa lại.

Xét kháng cáo của ông D1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Phần đất 168m² mà các bên tranh chấp thuộc một phần thửa 491 tờ bản đồ số 1, nay thuộc một phần thửa số 11 tờ bản đồ số 6 phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn U ngày 06/11/1996 là đất nông nghiệp, đến nay chưa chuyển mục đích sử dụng đất việc xây dựng nhà trên đất không phép không được công nhận.

Xét ông D1 nhận chuyển nhượng phần đất này với ông T4 nhưng không có bất cứ chứng cứ nào để chứng minh ông T4 có quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc ông T4 nhận chuyển nhượng đất của ông U, ông V, bà D.

Ông U có lời khai xác định chỉ chuyển nhượng 1.000m² đất tại giấy chứng nhận trên cho ông V, bà D.

Ông V đã chết năm 2015, bà D và các con xác định không chuyển nhượng phần đất này cho ông T4.

Do vậy các tài liệu mà ông D1 nộp bổ sung tại cấp phúc thẩm như tờ làm chứng, đơn xin kiến nghị, xác nhận, tường trình, biên bản làm việc, thông báo nộp thuế, biên lai thu thuế phi nông nghiệp chỉ là tài liệu tham khảo, không có giá trị là chứng cứ để chứng minh đất của ông T4 nên ông D1 đòi bà D bồi thường 400 triệu đồng tiền cho thuê nhà là không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm ông D1 xác định từ cấp sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông không có yêu cầu tranh chấp gì với các thừa kế của ông T4, nếu yêu cầu của bà D được chấp nhận thì ông cũng không tranh chấp gì với các thừa kế của ông T4 trong vụ kiện này.

Xét tại bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/10/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện phần đất có diện tích 189,2m². Tuy nhiên nguyên đơn bà D chỉ tranh chấp 168m² (6m x x 28m) mà ông D1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông T4 theo giấy tay. Phần còn lại cũng nằm trong diện tích đất ông V, bà D đã chuyển nhượng của ông U, cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không giải quyết phần đất ngoài diện tích 168m².

Xét ông D1 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên phần án phí cần sửa lại do ông D1 sinh năm 1957, trên 60 tuổi nên được miễn án phí căn cứ theo luật người cao tuổi và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do vậy sửa một phần án sơ thẩm về án phí như đề nghị của đại diện viện kiểm sát.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông D1 được miễn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 221, 584, 585 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Trung D1.

Sửa một phần án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệt Kim D.

Công nhận phần đất có diện tích ngang 6m x dài 28m = 168 m² (thuộc một phần thửa 491, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu bản đồ 299/TTg) nay thuộc một phần thửa 11, tờ bản đồ số 6 BĐC- phường Y, Quận Z theo tài liệu số 2003 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Diệt Kim D. Bà D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp phần diện tích nhà đất nêu trên bị quy hoạch, giải tỏa thì bà D được hưởng các quyền lợi do Nhà nước bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Trung D1 về việc buộc bà D phải giao trả căn nhà gồm 07 phòng trọ trên phần đất có diện tích 168m² trên.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Trung D1 đòi bà Diệt Kim D phải bồi thường thiệt hại tiền cho thuê nhà từ năm 2014 đến nay là 400.000.000 Đ2 (Bốn trăm triệu Đ2).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Trung D1 được miễn.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng cho bà Diệt Kim D là 16.800.000 Đ2 (Mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai T1 số AA/2012/07452 ngày 20/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng cho ông Trần Trung D1 là 7.500.000 Đ2 (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2012/07556 ngày 29/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Diệt Kim D chịu các khoản tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Bà D đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Trung D1 được miễn.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã đóng cho ông Trần Trung D1 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0026232 ngày 16/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Vũ Thị Xuân T