TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 694/2022/DS-PT
Ngày: 24/11/2022
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 H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Anh Minh**

2. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Anh Nga** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/11/2022 và 24/11/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 264/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2065/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5235/2022/QĐ-PT ngày 18/10/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3826/2022/QĐPT-DS ngày 15/11/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà V, sinh năm: 1933

Địa chỉ: 1783/6 N, Tổ H, khu phố Đ, phường L, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà K, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 57C Cư xá P, Q, Phường N, Quận E, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2021)

Bị đơn: Ông H, sinh năm: 1958 (có mặt)

Bà X, sinh năm: 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 19A T, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông V, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 664 ấp B, xã A, huyện I, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông U, sinh năm 1961 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 125B/11 đường F, khu phố Y, phường O, thành phố T, Thành phố H.

2. Ông C, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 1783/6 N, Tổ 2, khu phố Đ, phường L, thành phố T, Thành phố H.

3. Bà G, sinh năm 1967 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 14/23 đường E, khu phố E, phường S, thành phố T, Thành phố H.

4. Bà M, sinh năm: 1967 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 1740/2 đường Đ, khu phố Đ, phường L, thành phố T, Thành phố H.

5. Ông Đ, sinh năm 1971 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 198/8 T, khu phố T, phường P, thành phố T, Thành phố H.

6. Ông N, sinh năm 1963 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1382/2 N, Tổ 2, khu phố Đ, phường L, thành phố T, Thành phố H.

7. Ông I, sinh năm: 1975 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 7/1 Đường H, phường C, thành phố T, Thành phố H.

8. Bà Y, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Ông B, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 19A T, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố H.

10. Ông A, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Số 1783/6 N, Tổ 2, khu phố Đ, phường L, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà V (có mặt)

11. Ông Q, sinh năm 1984 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 14 Đường S, phường H, thành phố T, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo "Đơn khởi kiện" đề ngày 25/10/2019, Đơn khởi kiện bổ sung và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Bà V là chủ sử dụng phần đất khoảng 1.115,3m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường L, thành phố T (trước đây là Quận C). Đây là phần đất đập, trước kia gia đình bà V sản xuất nông nghiệp nên có khơi thành đập lấy nước tưới tiêu. Gia đình bà V đã sử dụng phần đất này từ trước năm 1975, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà Vgồm các thành viên: Ông E(chồng bà), sinh năm: 1919, chết năm 2012 và 06 người con chung: U, U Nhỏ, Đ, C, M, G và 01 người con riêng của bà là Lư Văn Tài (bị bệnh về thần kinh từ nhỏ), sống chung cùng gia đình. Vào năm 2004, do các con đi làm ăn xa, bà Nhiên sức yếu nên đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Đặng Quốc Hữu bằng giấy tay nhưng sau đó bà Nhiên và ông Hữu hủy bỏ hợp đồng. Đến ngày

10/5/2004, bà Nhiên chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Lưu Vĩ Công và sau đó bà Nhiên đã làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Công theo Hợp đồng ủy quyền số 006543 ngày 10/8/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Điệp để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và thực hiện mọi giao dịch liên quan đến phần đất diện tích 1.115,3m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL 2003); tuy nhiên đã bị ông Huy, bà Trơn tranh chấp.

Bà Nhiên cho rằng phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà từ rước năm 1975, ông Lư Mẫn là chồng bà Nhiên đã kê khai đất theo Chỉ thị 299/TTg. Đây là phần đất còn lại của gia đình bà Nhiên sau khi đã bán cho ông Huy, bà Trơn một phần đất có diện tích 1.448,1 m^2 vào năm 2000 theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2000 (giấy tay), phần đất này ông Huy, bà Trơn đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của mình, bà Nhiên yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T công nhận phần đất diện tích 1.115,3m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL 2003) tọa lạc tại phường L, thành phố T, nay đo vẽ hiện trạng thực tế diện tích đất đã giảm còn lại 972,5 m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/7/2020 thuộc quyền sử dụng của bà, bà được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với phần đất này.

- *Bị đơn ông H, bà X trình bày*:

Vào năm 1983, ông bà có mua phần đất của bà V và ông Lư Mẫn thuộc các thửa 302, 303, 304, tờ bản đồ số 13, phường L, Quận 9 (nay là thành phố T) và phần đất biền liền kề chưa được cấp giấy chứng nhận. Đối với phần đất thuộc các thửa 302, 303, 304, tờ bản đồ số 13, ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 184060, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00261/QSDĐ/LT ngày 26/12/1998, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01849/QSDĐ/LT ngày 10/6/2002 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 24/3/2003, hiện nay là nhà 19A T, khu phố T, phường L, Quận 9, Thành phố H. Căn nhà này hiện nay gồm có ông bà và 02 người con Võ Lê Hồng Khanh và Võ Lê Hồng Duy đang sinh sống. Vào năm 2000, ông bà nhận chuyển nhượng thêm phần đất biền với giá thỏa thuận 3,2 lượng vàng, vợ chồng ông bà trả đủ số vàng trên cho bà Nhiên, hai bên đã viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/02/2000. Nội dung Giấy chuyển nhượng thể hiện ông Mẫn, bà Nhiên chuyển nhượng cho ông bà phần đất bao chiếm giáp các thửa 302, 303, 304, tờ bản đồ số 13. Sau đó, vợ chồng ông bà khai hoang, cải tạo thành 02 ao cá và đăng ký trắc địa vào năm 2004, Phòng Tài nguyên và Môi trường cập nhật vợ chồng ông là người trực tiếp khai hoang và sử dụng cho đến nay và đó là thửa 29, tờ bản đồ số 47 (tài liệu năm 2004) diện tích 2.867,7m^2. Như vậy ông bà đã mua toàn bộ phần đất của nguyên đơn vào năm 2000, bao gồm phần đất đã được cấp giấy chứng nhận năm 2017 có diện tích 1.448,1 m^2 và cả phần đất nguyên đơn đang tranh chấp. Ông Huy, bà Trơn khai rằng Ủy ban chỉ cấp Giấy chứng nhận với diện tích 1.448,1 m^2, phần đất còn lại là rạch nên sẽ được xem xét sau. Khi phát hiện ông Đặng Quốc Hữu, ông

Lưu Vĩ Công làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, ông bà đã gửi đơn ngăn chặn tại Ủy ban nhân dân phường L.

Ông bà xác nhận nguồn gốc phần đất 2.867,7m^2 là của ông Lư Mẫn đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng và sử dụng đến nay. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông U, ông U Nhỏ, ông C, ông Đ, bà M, bà G trình bày*:

Các ông bà là con ruột của ông Lư Mẫn và bà V, cùng chung sống với gia đình; bà Nhiên còn có người con riêng tên Lư Văn Tài, ông Tài bị bệnh từ nhỏ, có giấy xác nhận khuyết tật của Ủy ban nhân dân phường L, Quận 9 (nay là thành phố T). Bà Nhiên đã yêu cầu Tòa án nhân dân tuyên bố ông Lư Tài mất năng lực hành vi dân sự. Các ông bà đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nhiên, không có yêu cầu gì khác, đồng thời xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng của Tòa án các cấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Lưu Vĩ Công trình bày*:

Năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng phần đất 1.115,3m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ 47, phường L, Quận 9 (nay là thành phố T) của bà Nhiên. Giá chuyển nhượng nhượng là 500.000.000 đồng; trên giấy sang nhượng chỉ ghi giá 180.000.000 đồng, nhưng thực tế ông Công có trả cho bà Nhiên số tiền 500.000.000 đồng, bà Nhiên đã trực tiếp nhận đủ tiền của ông. Khi nhận chuyển nhượng, hiện trạng là đất rạch, để trống, chưa có giấy tờ, ông biết tình trạng pháp lý phần đất trên là của gia đình bà Nhiên sử dụng từ sau năm 1975. Sau đó, bà Nhiên có ủy quyền cho ông để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất 1.115,3m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ 47, phường L, Quận 9 theo Hợp đồng ủy quyền số 006543 ngày 10/8/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Điệp. Hai bên thỏa thuận, khi nào làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ra Phòng công chứng làm thủ tục công chứng, sang tên cho ông. Quá trình ông đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã nhờ Công ty TNHH Dịch vụ đo đạc thiết kế xây dựng Phú Thiện Phát lập bản vẽ ngày 15/8/2019, bản vẽ này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 kiểm tra nội nghiệp, tuy nhiên bị ông Huy, bà Trơn ngăn chặn, nên việc xin cấp Giấy chứng nhận không thành. Trong vụ án này ông không có tranh chấp gì đối với bà Nhiên và không có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Võ Lê Hồng Duy và ông Võ Lê Hồng Khanh trình bày:*

Ông, bà là con của ông H và X, hiện nay đang ở trên căn nhà số 19A T, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố H. Trong vụ án này, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Đặng Quốc Hữu:*

Vào ngày 11/4/2004, ông có nhận chuyển nhượng của bà V một phần đất có diện tích khoảng 1.115m^2, thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL 2003), tọa lạc tại phường L, Quận 9 (nay là thành phố T), Tp. H với giá 250.000.000 đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau đó ông tiến hành làm thủ tục xin cấp cấp giấy chứng nhận thì gặp khó khăn nên ông và bà Nhiên đã thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng đất này, kể từ đó đến nay ông không còn liên quan gì đến phần đất này nữa, giữa ông và bà Nhiên cũng không có tranh chấp gì với nhau.

Trong vụ án này, ông xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông từ chối tham gia tố tụng và từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Trường hợp Tòa án vẫn triệu tập ông đến làm việc, thì ông xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2065/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V:

Công nhận phần đất diện tích 972,5m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL 2003), phường L, thành phố T theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/7/2020 thuộc quyền sử dụng của bà V.

Bà V 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 V được hưởng các quyền lợi do Nhà nước bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật.

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 20/6/2022, bị đơn ông H và bà X kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn;

- Ngày 24/6/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T ban hành quyết định kháng nghị số 320/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H 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 dung:

- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ về đăng ký kê khai sử dụng đất, Sổ mục kê, các Văn bản trả lời của cơ quan quản lý đất đai địa phương, có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Lư Mẫn (chồng bà V) đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg. Tuy nhiên nguyên đơn không tiếp tục thực hiện đăng ký đối với diện tích 972,5m2 thuộc một phần thừa 29-1, tờ bản đồ số 47, phường L theo tài liệu TL 02/CT-UB và tài liệu 2003 là do thực tế gia đình bà Nhiên không có cư trú tại phần đất này, không biết việc chính quyền triển khai việc đăng ký kê khai nhưng vẫn quản lý sử dụng và đến năm 2004 nguyên đơn đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác (ông Đặng Quốc Hữu và sau đó là ông Lưu Vĩ Công). Việc nguyên đơn không trực tiếp sử dụng phần đất này là do không có nhu cầu sử dụng và sau đó có chuyển nhượng cho người khác. Nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng từ năm 1993 nhưng cũng không có ai sử dụng ngoài nguyên đơn, quyền quản lý sử dụng không bị hạn chế bởi người khác. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất có diện tích qua đó vẽ hiện trạng thực tế là 972,5m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL2003) phường L, Thành phố T cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

- Phía bị đơn trình bày phần đất tranh chấp đã mua của bà Nhiên vào năm 2000, tuy nhiên không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận này, phía bị đơn cũng không có bất cứ giấy tờ gì để cho rằng ông Huy, bà Trơn nhận chuyển nhượng phần đất 972,5m^2 (diện tích phần đất tranh chấp sau đo vẽ thực tế) thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL2003) của ông Mẫn, bà Nhiên mà chừa lại không xin cấp giấy chứng nhận chung với phần đất 1.448,1m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2017 và cũng không chứng minh được việc trực tiếp quản lý sử dụng ổn định.

Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án có nội dung vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đó là "Bà V 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 V được hưởng các quyền lợi do Nhà nước bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật", nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án bản sơ thẩm, không tuyên nội dung này.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, trước đây không có yêu cầu phản tố, nay kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, nên cũng không có cơ cở chấp nhận.

Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại thành phố T, nên Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn, Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T được thực hiện trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

Kháng nghị cho rằng nguyên đơn không quản lý sử dụng ổn định lâu dài, gia đình nguyên đơn có đăng ký kê khai từ năm 1984, căn cứ Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP xác định thời điểm gia đình nguyên đơn bắt đầu sử dụng đất là năm 1984, nhưng đến năm 1993 thì không còn sử dụng đất. Phần đất tranh chấp phải kê khai đăng ký theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992, Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998, nhưng gia đình nguyên đơn không tiếp tục đăng ký đối với diện tích đất tranh chấp theo TL 02/CT-UB và TL 2003.

Hiện gia đình nguyên đơn không sử dụng đất, hàng năm không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước theo quy định. Nguyên đơn- bà Nhiên không có chứng cứ chứng minh gia đình bà sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1993 đến nay. Sau khi bà Nhiên chuyển nhượng đất cho ông Đặng Quốc Hữu và ông Lưu Vĩ Công phần đất tranh chấp vẫn không có người trực tiếp sử dụng đất.

Theo Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, mặc dù gia đình bà Nhiên có đăng ký, kê khai theo TL 299/Ttg. Sổ đăng ký ruộng đất được xem là một trong các loại giấy tờ được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nhưng gia đình bà Nhiên không sử dụng đất ổn định, nên căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 100 Luật đất đai 2013 bà Nhiên không đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 972,5m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ 47, phường L.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H cũng đồng ý với nhận định của Bản án sơ thẩm về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, phát biểu đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận phần đất tranh chấp diện tích 972,5m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ 47, phường L thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Nhưng do tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm đã có tuyên *"Bà V 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 V được hưởng các quyền lợi do Nhà nước bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật",* nội dung này là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị sửa bản án đối với phần nội dung tuyên này.

Xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1] Xét nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

Theo lời khai của nguyên đơn- bà Nhiên, phần đất bà đang tranh chấp có diện tích khoảng 1.115m^2 (sau khi đo vẽ thực tế diện tích còn 972,5m^2) thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường L, thành phố T (trước đây là Quận 9). Phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà từ trước năm 1975. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lư Mẫn là chồng bà Nhiên đã kê khai đất theo Chỉ thị 299/TTg. Đây là phần đất còn lại của gia đình bà Nhiên sau khi chuyển nhượng cho bị đơn- ông Huy, bà Trơn một phần có diện tích 1.448,1m^2 vào năm 2000 (theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/02/2000) và ông Huy, bà Trơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017.

Tại Văn bản số 148/UBND ngày 15/4/2022 của UBND phường L xác định: Nguồn gốc khu đất tranh chấp thuộc một phần thửa 29, tờ bản đồ số 47 (Tl 2003), diện tích 1.115,3m^2 phường L, cụ thể đối chiếu TL 299/TTg thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 05 do ông Lư Mẫn đăng ký; một phần thửa 356, tờ bản đồ số 05 do UBND phường L đăng ký.

Theo Sổ mục kê ruộng đất theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg do UBND phường L lập ngày 30/9/1984 và được UBND quận T xét duyệt ngày 27/11/1984, phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Lư Mẫn (chồng của bà Nhiên) kê khai, đăng ký. Ông Mẫn có đăng ký kê khai thửa 305 với diện tích 2.925m^2; tại cột thứ 3 trong Sổ mục kê thể hiện ông Lư Mẫn được kê khai là chủ sử dụng đất "chính thức".

Căn cứ Công văn số 02/UBND ngày 05/01/2021, Công văn số 148/UBND ngày 15/4/2021 và Công văn số 130/UBND ngày 28/4/2021 của UBND phường L xác định phần đất tranh chấp có hiện trạng là đất ao, mục đích sử dụng là đất mặt nước. Từ năm 1993 đến nay chưa có ai cải tạo phần đất này, đất được bồi đắp tự nhiên, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc quỹ đất công do UBND phường L trực tiếp quản lý.

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2020 thì phần đất tranh chấp hiện đang là đất trống, chưa ai sử dụng; có ranh giới rõ ràng, được cắm trụ xi măng và phía bị đơn có rào lưới B40 bao quanh khu đất của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận, phần đất tranh chấp không nằm trong phần đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận; phần đất nguyên đơn tranh chấp có vị trí sát với đất của bị đơn và ngoài ranh lưới B40. Như vậy, các bên có cắm cọc, rào lưới chia ranh phần đất chuyển nhượng và phần phần đất không chuyển nhượng rõ ràng.

Căn cứ bản tự khai ngày 06/03/2020, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/6/2022, bị đơn- ông Huy và bà Trơn trình bày vào năm 2000, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất bao chiếm giáp các thửa 302, 303, 304, tờ bản đồ số 14 từ bà V và ông Lư Mẫn với giá 3,2 lượng vàng. Sau đó vợ chồng ông là người trực tiếp khai hoang cải tạo và sử dụng cho đến nay và đó là thửa 29, tờ bản đồ số 47 (tài liệu 2004) diện tích 2.867,7m^2. Bị đơn thừa nhận đã mua toàn bộ phần đất của nguyên đơn, bao gồm phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CI 985105, số vào sổ cấp GCN 11791 ngày 23/11/2017 và phần đất diện tích 1.448,1m^2 thuộc thửa 538 (được

thành lập từ một phần thửa 29), tờ bản đồ số 47 (TL2003) và cả phần đất nguyên đơn đang tranh chấp. Bị đơn cũng xác nhận nguồn gốc phần đất 2.867,7m^2 có nguồn gốc do ông Lư Mẫn đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg.

- Căn cứ "Biên bản xác định ranh giới đất" do UBND phường L lập ngày 05/02/2017, thể hiện ông Huy bà Trơn chỉ xác định ranh đối với phần diện tích 1.488,1m^2.

- Về việc đóng thuế đất, nếu cho rằng nguyên đơn không đóng thuế để xem xét thì bị đơn cũng không đóng thuế; đồng thời trên tực tế Ủy ban cũng không có thông báo về nghĩa vụ đóng thuế đối với phần đất này.

- Về việc kê khai đăng ký: Theo công văn số 148/UBND ngày 15/4/2022 của UBND phường L thì đầu tiên là ông Lư Mẫn kê khai, sau đó đất do Nhà nước quản lý, tiếp theo là bà Trơn kê khai. Việc kê khai thời gian sau có mâu thuẫn, nên tại Văn bản số 75 ngày 06/01/2020, Văn phòng đăng ký đất đai cũng đã có xác định "thông tin kê khai đăng ký chưa đồng bộ, chỉ mang tính chất tham khảo".

Như vậy, căn cứ các tài liệu về việc kê khai, Sổ mục kê, đã thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lư Mẫn và bà V.

[2.1.2] Xét lời khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án:

- Theo lời khai của nguyên đơn, tuy nguyên đơn không thường xuyên trực tiếp canh tác, nhưng quyền của chủ sử dụng đất không bị ảnh hưởng, không bị chiếm dụng. Phần đất của bị đơn mua đã được chính bị đơn cắm cọc, rào lưới chia ranh sử dụng rõ ràng.

- Bị đơn trình bày năm 2000 mua thêm phần đất tranh chấp, nhưng không chứng minh được. Giấy mua bán không ghi rõ diện tích chuyển nhượng, không rõ vị trí. Theo nguyên đơn đó là giấy bán phần đất mà bị đơn đã mua và rào lại, đã được cấp giấy chứng nhận. Bị đơn cho rằng đã mua thêm, nhưng lại không quản lý sử dụng, không rào chắn, năm 2017 chỉ xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đã mua 1.448,1m^2 vào năm 1983 mà không xin cấp giấy cả phần đất tranh chấp dù bị đơn trình bày đã mua thêm vào năm 2000. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận, không có bất cứ giấy tờ gì để chứng minh bị đơn có nhận chuyển nhượng phần đất 972,5m^2 (diện tích phần đất tranh chấp sau đo vẽ thực tế) thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL2003) của nguyên đơn.

Như vậy, nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Lư Mẫn (chồng bà V) đăng ký theo chỉ thị 299/TTg. Mặc dù nguyên đơn không trực tiếp sử dụng từ năm 1993, nhưng cũng không có ai sử dụng ngoài nguyên đơn, quyền quản lý sử dụng không bị hạn chế bởi người khác. Sổ mục kê được xem là một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và điểm i Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn phần đất có diện tích qua đo vẽ hiện trạng thực tế là 972,5m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL2003) phường L, Thành phố T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H cũng thống nhất với nhận định này.

[2.1.3] Đối với việc Viện kiểm sát đề nghị sửa Bản án sơ thẩm về nội dung tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại dòng thứ 7 đến thứ 12 trang 13 của bản án sơ thẩm đã có tuyên: *"Bà V 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 V được hưởng các quyền lợi do Nhà nước bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật"

Theo quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm, nhận thấy nội dung tuyên nêu trên hoàn toàn không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có cơ sở sửa bản án sơ thẩm theo lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn;

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất là của bị đơn; hơn nữa cùng với những tài liệu chứng cứ và qua nhận định về việc kháng nghị, hoàn toàn không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí lập bản đồ hiện trạng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí thẩm định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu, nhưng do là người cao tuổi, nên được miễn nộp.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm g Khoản 1 Điều 100; Điều 101; Khoản 5 Điều 166; Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 18; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Căn cứ Luật Người cao tuổi;

- 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 Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng nghị số 320/QĐ-VKS-DS ngày 24/6/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn- ông H và bà X;

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 2065/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố H:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà V:

Công nhận phần đất diện tích 972,5m^2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL 2003), phường L, thành phố T, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/7/2020 thuộc quyền sử dụng của bà V.

Bà V 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 V được hưởng các quyền lợi về bồi thường giải tỏa theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn nộp.

4. Án phí dân dự phúc thẩm: Bị đơn được miễn nộp.

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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Mỹ Nhung **Lê Thị Anh Minh** **Mai Thị Mỹ Tiên**

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố T;

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

- Chi cục THADS thành phố T;
- Cục THADS TP. H;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Mai Thị Mỹ Tiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Mỹ Nhung **Lê Thị Anh Minh** **Mai Thị Mỹ Tiên**

- Khi xin cấp giấy chứng nhận, bị đơn có gian dối trong việc kê khai phần đất 1.488,1m^2, cụ thể ông Huy đã khai về nguồn gốc đất là do cha ruột- ông Võ Văn Kiểng sử dụng từ 1975-1999 cho lại con là H và X sử dụng, nhưng trong quá trình tòa án giải quyết lại trình bày là mua của ông Lư Mẫn.

Nội dung kháng nghị trình bày chung chung, chỉ nêu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 972.5m2 thuộc một phần thửa 29-1, tờ bản đồ số 47 (TL 2003), phường L, thành Phố T cho bà Nhiên là không chính xác. Nhuuwng kháng nghị không nêu rõ là công nhận quyền sử dụng đất trên cho ai. Hơn nữa, bị đơn hoàn toàn không có yêu cầu phản tố công nhận phần đất tranh chấp trên, bị đơn không chứng mình được phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, do đó nhận thấy kháng nghị không có cơ sở chấp nhận.