

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 304/2021/DSPT

Ngày: 25/5/2021

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
hủy quyết định thu hồi giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trí Tuấn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
541/2020/TLPT-DS ngày 04/11/2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất hủy
quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2020/DS –ST ngày 30/7/2020 của Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 706/2020/QĐPT-DS ngày 21/12/2020,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Ấp 1, xã X Th Th, huyện H M, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Châu Thị Th L**, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số A1 đường Nguyễn Th S, Phường 7, quận G V, Thành phố H

(Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020 số công chứng số 12309 quyền số 11/TP/CC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Quận 12).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Châu Văn Tiết – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số A1 đường Nguyễn Th S, Phường 7, quận G V, Thành phố H

Bị đơn: Ông **Lê Văn Ph**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Ấp 5, xã X Th Th, huyện H M, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hoàng V**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số B2 ấp Tân Thới 2, xã Tân Hiệp, huyện H M, Thành phố H

(Giấy ủy quyền số công chứng 006217, Quyền số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa và đơn xin thay đổi người đại diện ủy quyền của ông Lê Văn Ph đề ngày 25/5/2021).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 01 đường Lý Nam Đế, Thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **D H Th** – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **L Ưu T** – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền số 270/UBND ngày 18/01/2020).

2. Bà **Hồ Thị H**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 126/6, Ấp 1, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Thị Th L, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số A1 đường Nguyễn Th S, Phường 7, quận G V, Thành phố H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/6/2017 và bản tự khai của nguyên đơn ông Trần Văn C; Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện; các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 3.245 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 29/7/2015, cho ông Trần Văn C và

bà Hồ Thị H, trước đây thuộc một phần thửa đất số 441, tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 1992), Bộ Địa chính xã X Th Th (nay thuộc xã X Th S) và là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 36 (Tài liệu 2006), hiện tọa lạc tại Ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp đất hoang; Tây giáp bờ và ruộng của ông Lê Văn Trong, bà Trần Thị Ú; Nam giáp ruộng lúa ông Lê Văn Út; Bắc giáp bờ đất, nương nước, hàng tre, trúc. Ngay từ năm 1975, cha ông Trần Văn C là ông Trần Hữu Ch (Trần Văn Ch) khai hoang và sử dụng, nhưng đến năm 1992 mới đăng ký kê khai bổ sung, thể hiện tại Bản đồ Địa chính xã Xuân Thới Thượng, năm 2006 tại (Sổ Dã ngoại), Bản đồ Địa chính xã Xuân Thới Sơn. Do ông Lê Văn Ngang là em vợ nên từ năm 1980 đến 1981, ông Chí có cho ông Ngang (cha của ông Lê Văn Ph) cùng canh tác chung phần đất trên. Sau hai năm cùng canh tác không hiệu quả nên ông Ngang bỏ đi nơi khác sinh sống, từ đó phần đất này chỉ có ông Chí và gia đình tiếp tục canh tác và sử dụng. Năm 1992, do tuổi cao ông Chí đã giao đất cho con trai là ông Trần Văn C canh tác, sử dụng liên tục trồng lúa từ đó đến nay. Việc ông Chí (Trần Văn Chiến) tặng cho ông Trần Văn C đất vào năm 1992, không lập văn bản, nhưng các anh chị em trong gia đình đều biết và có lập tờ cam kết xác nhận. Phần đất 3.245 m² mà ông Chí cho ông Cẩm là một phần thửa 441, nhưng không nằm trong diện tích đất 1.142 m² (cũng là một phần thửa 441) mà ông Chí được cấp giấy chứng nhận vào ngày 22/02/1992, vì đã cho ông Cẩm nên ông Chí không kê khai để cấp giấy cho mình. Toàn bộ thửa đất 441 nguồn gốc là của ông Chí khai hoang và đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Th nay là xã Xuân Thới S.

Trong quá trình sử dụng đất trồng lúa, năm 2010 ông Cẩm có trồng một số cây tre, trúc, tầm vông trên bờ đê và có dựng một căn chòi tạm, lợp tôn tạm trên ruộng. Việc ông C canh tác, sử dụng phần đất này đều được các hộ lân cận và chính quyền địa phương biết rõ. Sau đó, ông C đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 ngày 29/7/2015, với tên người sử dụng là ông và vợ là bà Hồ Thị H. So với diện tích đất mà ông C được cấp tại giấy chứng nhận thì diện tích đất mà ông C đang thực tế quản lý, sử dụng là 3.433,3 m² có sự chênh lệch. Nguyên nhân do phần phía Bắc của thửa đất bị sặc lở nên khi cấp giấy chứng nhận, cơ quan chuyên môn đo đạc đã chưa ra, tuy nhiên phần này vẫn do ông C quản lý, sử dụng và trên bản đồ hiện trạng cũng là một phần thửa 441. Phần diện tích đất ông C được cấp giấy chứng nhận và phần diện tích đất ông Lê Văn Ph được cấp giấy chứng nhận có vị trí trùng nhau nên ông C xác định là cùng một thửa. Nhưng số thửa, tờ bản đồ cấp cho ông Ph không trùng với số thửa, tờ bản đồ của ông và mâu thuẫn với các thửa lân cận.

Về ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn tại Công văn số 2722/UBND ngày 31/5/2019, ông C không đồng ý vì ý kiến của các lão nông tri điền không trả lời như vậy mà xác định ông Chí sử dụng đất rồi cho lại ông C sử dụng liên tục từ năm 1992 đến nay, không có việc ông Ngang sử dụng từ năm 1978 đến khi chết là năm 2000. Ông Ngang chỉ sử dụng từ năm 1978 đến 1979, là do ông Chí cho sử dụng cùng. Ông Ph không có ngày nào sử dụng đất, không có chứng cứ chứng minh việc cho ông C thuê đất. Ông C xác định phần đất này là tài sản của hai vợ chồng do cả hai đã sử dụng liên tục từ đó đến nay. Diện tích đất thực tế hiện nay vợ chồng ông C đang sử dụng, theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 30/10/2017, của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ là 3.433 m² nhiều hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng ông Cẩm, bà Hiền đồng ý với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Đối với yêu cầu hủy Quyết định thu hồi số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019, của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00562 cấp ngày 29/7/2015, cho ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H với lý do cấp không đúng đối tượng sử dụng là không đúng và không có cơ sở. Vì phần diện tích đất 3.245 m² nguồn gốc do cha ông C khai hoang sử dụng từ năm 1975 đến năm 1992 thì kê khai đăng ký, việc này được Ủy ban nhân dân xã xác minh rõ ràng và xác định chính xác do ông Chí trực tiếp khai hoang và sử dụng. Đến năm 1992 ông Chí cho ông C sử dụng từ đó đến nay, các hộ sử dụng giáp ranh với ông C cũng là anh chị em ruột ông C, đã xác nhận theo Đơn cam kết được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn chứng thực ngày 28/01/2019. Việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà H là đúng nguồn gốc, trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ngày 07/6/2017, ông C đã khởi kiện ông Lê Văn Ph tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn để yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến phần đất 3.245 m² mà ông C, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thụ lý giải quyết ngày 20/6/2017, sau đó được chuyển thẩm quyền đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm theo Thông báo thụ lý số 768/2018/TLST-DS ngày 21/9/2018 và đến nay chưa có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc đình chỉ vụ án nêu trên. Tại Công văn số 1767 ngày 15/5/2018, của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thể hiện Ủy ban biết rõ vụ án tranh chấp này đang được Tòa án thụ lý giải quyết.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai... do Tòa án giải quyết, tại khoản 9 Điều 11 Luật Khiếu nại năm 2011 quy định về các khiếu nại không được thụ lý giải quyết... khi Tòa án đang thụ lý...

Do đó, Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/7/2015, cấp cho ông C, bà H ngay trong giai đoạn Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp là không đúng quy định, trái nguyên tắc về thẩm quyền giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 865 ngày 04/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Về yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Ph là không có căn cứ, vì nguồn gốc đất do ông Chí khai hoang và cho vợ chồng ông C canh tác, sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay. Bản thân ông Ph không trực tiếp canh tác, không có bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến phần đất này. Việc này đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hóc Môn xác định tại Công văn số 4465/CNHN-ĐKCGCN ngày 25/12/2017, với nội dung xác định ông Lê Văn Ph không trực tiếp khai hoang đất như ông khai báo trong hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã nộp, việc cấp giấy cho ông Phương là cấp sai đối tượng, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ph. Tại Quyết định số 855/QĐ-UBND đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105 cấp ngày 22/3/2002 cho ông Lê Văn Ph với lý do cấp sai đối tượng, việc ban hành quyết định này của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn là chính xác nên ông C không cần yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ph nữa. Tại phiên hòa giải, ông C có đồng ý tự nguyện chia cho ông Ph 500 m², nếu ông Ph không lấy đất mà lấy tiền thì đồng ý thanh toán trị giá 500 m² đất theo giá Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Thẩm định Thịnh Vượng là 500.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa ông C rút lại ý kiến tự nguyện này, vì lý do vụ án đã phải đưa ra xét xử mà không hòa giải được nên nguyên đơn không tự nguyện thanh toán số tiền 500.000.000 đồng nữa và xác định lại toàn bộ nội dung khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.245 m², thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn cho vợ chồng nguyên đơn. Hủy Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019, của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 do Ủy ban huyện Hóc Môn cấp ngày 29/7/2015, cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn Ph.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04/3/2019, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Lê Văn Ph và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của bị đơn trình bày:

Đồng ý với hiện trạng vị trí diện tích đất đang tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng

vị trí - xác định ranh ngày 30/10/2017, của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ; tứ cận phần đất đang tranh chấp như nguyên đơn xác định; đồng ý với giá trị quyền sử dụng đất 3.245 m² mà Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Thẩm định Thịnh Vượng xác định là 4.376.626.000 đồng. Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do là diện tích đất 3.245 m² mà ông C yêu cầu ông trả nay lại thay đổi yêu cầu công nhận quyền sử dụng. Ông Phương đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105/QSĐĐ ngày 22/3/2002, thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 01, diện tích là 3.318 m², tọa lạc tại ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn trước ông C, bà H. Do đó, ông Phương có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H ngày 29/7/2015. Đây là tài sản riêng của cá nhân ông Ph, không liên quan đến vợ ông là bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1961. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105/QSĐĐ cấp ngày 22/3/2002, cho ông Ph. Tuy nhiên, ông chỉ mới nhận được Thông báo số 251 ngày 10/01/2019 về việc thu hồi chứ chưa nhận được Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông Ph được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C cũng đã bị thu hồi, nhưng ông Ph vẫn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà H ngày 29/7/2015 và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất 3.318 m² đã cấp cho ông Ph tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2002. Bị đơn xác định thửa đất số 2566 cấp cho ông và thửa 128 cấp cho ông C là trùng 01 vị trí, còn về số thửa, tờ bản đồ khác nhau là do cơ quan chuyên môn xác định, ông Ph không rõ vì sao lại có sự khác nhau. Còn về nguồn gốc thửa đất 2566, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.318 m², là do ông Lê Văn Ngang (cha ông Ph) khai hoang từ năm 1978 sử dụng đến năm 2000 thì ông Ngang mất nên cho lại ông Ph sử dụng từ năm 2001 đến nay. Ông Ph không rõ ông Ngang có đăng ký khai hoang hay không, nhưng sau khi ông Ph sử dụng đã đăng ký khai hoang và được cấp giấy chứng nhận vào năm 2002. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, ông Ph kê khai nguồn gốc sử dụng do ông khai hoang là vì năm 1978 ông Ph cũng có theo ông Ngang khai hoang, do thấy ông Ngang đã chết và nghĩ rằng mình cũng có khai hoang nên mới khai như vậy. Thực tế nguồn gốc đất là do ông Lê Văn Ngang và ông Ph khai hoang từ năm 1978, rồi sử dụng liên tục từ đó đến khi được cấp giấy chứng nhận vào năm 2002. Từ năm 2002, ông Ph để đất trống cho cỏ mọc tự nhiên. Vì vậy, ông C cho rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Hữu Chí khai hoang, ông Ph không đồng ý, vì nguồn gốc là do ông Lê Văn Ngang và ông

Ph khai hoang từ năm 1978 và sử dụng liên tục đến năm 2002. Khoảng năm 2015, ông C có đến hỏi thuê phần đất này để trồng lúa và ông Ph đã đồng ý. Việc cho ông C thuê đất chỉ nói miệng, không có người làm chứng, vì là bà con với nhau. Từ trước đến nay, ông chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với diện tích đất này, Ủy ban nhân dân huyện không thu thuế đất nông nghiệp. Đến năm 2016, ông Ph yêu cầu ông C trả lại đất thì được biết ông C cũng đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2015 nên đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn; Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn.

Trước năm 2015, ông Ph đến cắt cỏ cho bò tại phần đất đang tranh chấp thì thấy đất đã được xạ lúa và ông C đang phun thuốc nên hỏi thì ông C nói đây là đất của ông C, khi làm đơn ra xã thì ông Phương mới biết phần đất này ông C cũng được cấp giấy chứng nhận nhưng cấp sau ông Ph. Hiện trạng đất các bên tranh chấp và diện tích đất ông Ph được cấp giấy chứng nhận vào ngày 22/3/2002, có sự thay đổi là do sặc lở kênh, mương. Do đất đang tranh chấp, Ủy ban xã không cho ai canh tác nên vẫn còn để trống, trước khi để trống thì ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông Ph không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.245 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 29/7/2015, cho ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H. Tại buổi hòa giải, ông Ph cũng đã không đồng ý với đề nghị của ông C và chỉ đồng ý quyền sử dụng diện tích đất 3.245 m² chia đều mỗi bên một nửa (tỷ lệ 5/5), còn nếu ông C muốn sử dụng toàn bộ diện tích đất thì phải hoàn lại ông Ph 50% trị quyền sử dụng đất, theo giá tại Chứng thư Thảm định giá của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng là 2.188.313.000 đồng. Nếu ông C không đồng ý thì đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ph: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00562 do Ủy ban huyện Hóc Môn cấp ngày 29/7/2015, cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H; Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.318 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105/QSDĐ mà Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 22/3/2002, thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn cho ông Lê Văn Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn trình bày ý kiến tại Công văn số 2722/UBND ngày 31/5/2019: Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn nhận được Thông báo số 1153/TB-TLYCPT ngày 05/3/2019, về yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Phg là bị đơn trong vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý ngày 21/9/2018, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến về yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Ph, về kết quả xác minh nguồn gốc sử dụng đất: Phần đất hiện

nay ông Lê Văn Ph đang tranh chấp với ông Trần Văn C thuộc một phần thửa 441, tờ bản đồ số 01 (TL 1992), Bộ Địa chính xã Xuân Thới Thượng (nay thuộc xã Xuân Thới Sơn) diện tích khoảng 3000 m². Căn cứ Biên bản làm việc ngày 29/8/2017, của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn về xác minh nguồn gốc sử dụng đất được biết: Các lão nông tri điền và các hộ sử dụng đất giáp ranh với phần đất đang tranh chấp đều khẳng định đất có nguồn gốc do ông Trần Hữu Chí sử dụng từ năm 1975, đến năm 1978, do đất bị hoang hóa ông Chí có phối hợp với ông Lê Văn Ngang để cùng sử dụng chính thức. Sử dụng được 15 năm thì ông Chí chết vào năm 1993, phần đất trên ông Ngang tiếp tục sử dụng đến năm 2000 ông Ngang chết. Con ông Ngang là ông Lê Văn Ph tiếp tục sử dụng đất được khoảng 03 đến 04 năm thì bỏ hoang. Nhận thấy đất bị bỏ hoang khoảng 03 năm (tức vào khoảng năm 2006) thì con của ông Chí là ông Trần Văn C tiếp tục trực canh trồng lúa nước cho đến nay. Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn Ph: Năm 2001 ông Lê Văn Phương có lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tại một phần thửa đất số 440, 441, tờ bản đồ số 01, xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Thượng cũ) và đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105/QSĐĐ ngày 22/3/2002, thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.318 m², vị trí được xác định theo Bản vẽ số 13510/BĐBĐ ngày 21/8/2001 do Đoàn Đo đạc Bản đồ Địa chính nhà đất Thành phố lập. Qua kiểm tra hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105/QSĐĐ ngày 22/3/2002, cho ông Ph nhận thấy: Đơn do ông Ph kê khai, ghi nguồn gốc sử dụng đất khai hoang từ năm 1978. Theo nội dung Biên bản làm việc ngày 11/12/2017, tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, ông Ph cho biết *“nguồn gốc thửa đất số 2566, tờ bản đồ số 01 là do ông Phương và cha ông Lê Văn Ngang khai hoang sử dụng vào năm 1978”*. Như vậy, ông Ph đã kê khai nguồn gốc sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H: Năm 2015, ông C có lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận tại thửa đất 128, tờ bản đồ số 36, xã Xuân Thới Sơn, nội dung kê khai trong đơn để cấp giấy chứng nhận *“có nguồn gốc do ông Trần Văn Chiến (Trần Hữu Trí) quản lý sử dụng từ trước năm 1980, đến năm 1992, ông Chiến cho lại con là ông Trần Văn Cẩm sử dụng ổn định cho đến nay”* và ông Cẩm đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00562 ngày 29/7/2015, đất thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 36, diện tích 3.245 m² tại xã Xuân Thới Sơn, vị trí được xác định theo Bản vẽ số 1935 ngày 18/6/2015, do Công ty TNHH ĐD TV XD Sơn Trà lập. Như vậy, ông Trần Văn C kê khai nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không chính xác theo kết quả xác minh nguồn gốc của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn. Căn cứ Bản

đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 103487/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 30/10/2017, nhận thấy vị trí thửa đất 128 được cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Văn C bị trùng vị trí với thửa đất 2566 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn Ph. Từ những nội dung trên, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/3/2002, cho ông Lê Văn Ph là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất vì thửa đất số 2566 có nguồn gốc do ông Trần Hữu Chí và ông Lê Văn Ngang khai hoang và sử dụng chính thức (không phải ông Lê Văn Ph khai hoang sử dụng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Ph). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/7/2015, cấp cho ông C cũng cấp không đúng đối tượng và bị trùng vị trí với giấy chứng nhận số 1105/QSDĐ ngày 22/3/2002, cần thiết phải thu hồi theo Điều 87 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã ban hành: Quyết định số 855/QĐ-UBND ngày 04/3/2019, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ph; Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C và bà H. Lý do thu hồi: Cấp giấy chứng nhận không đúng nguồn gốc sử dụng đất và bị trùng vị trí với thửa 2566 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn Ph. Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện theo nội dung quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân các cấp liên quan đến việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Ph với ông Trần Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hiền có ông Châu Văn Tiết đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày và yêu cầu tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu ngày 08/6/2020 và tại phiên tòa như ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn.

Ông C, bà H đồng ý các ý kiến trình bày của đại diện ủy quyền, không nhận được thông báo thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ph đồng ý trình bày và ý kiến của đại diện ông Nguyễn Văn Tàu. Ông Tàu đề nghị xem xét lại quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và thời gian cấp chỉ 15 ngày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1111/2020/DS – ST của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 4 khoản Điều 34, Điều 37; khoản 2 Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 105, 115 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 4, khoản 15 Điều 3; Điều 4 khoản 15 Luật Đất đai 2003; Điều 96; điểm b, g khoản 1 Điều 100, Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 4, 5 Luật Đất đai

1993;

Căn cứ Điều 18 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 2013;

Căn cứ Thông tư số 346/1998/TT/TCĐC ngày 16/3/1998, của Tổng cục Địa chính về thủ tục đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/1/2015, quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/BTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C:

1.1. Công nhận diện tích đất 3.245 m², thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 36 Ấp 4 xã Xuân Thới Sơn đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 ngày 29/7/2015 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H (theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/10/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm).

1.2. Hủy Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 cấp ngày 29/7/2015 cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn Ph về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 ngày 29/7/2015, của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H.

2.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 3.318 m², thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số 1105/QSĐĐ mà Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp ngày 22/3/2002 cho ông Lê Văn Ph.

3. Buộc ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả công sức cải

tạo, giữ gìn làm tăng giá trị quyền sử dụng diện tích đất 3.245 m² tương ứng với số tiền là 500.000.000 đồng cho ông Lê Văn Ph.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án. Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn C đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0032033 ngày 20/6/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 600.000 đồng, nhưng đã nộp tạm ứng 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0008211 ngày 05/3/2019, của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nên được khấu trừ số tiền này và chỉ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ngày 03/8/2020 ông Trần Văn C có đơn kháng cáo, nội dung không chấp nhận một phần bản án sơ thẩm về việc buộc ông phải trả cho bị đơn 500.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Ngày 12/8/2020 ông Lê Văn Ph kháng cáo nội dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, với lý do ông Lê Văn Ph không có công sức tôn tạo trong thửa đất.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Ph thống nhất theo quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn C và Lê Văn Ph của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, yêu cầu tiếp tục thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Trần Văn C và Lê Văn Ph. Đề nghị trả lại đất tranh chấp cho Nhà nước

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Các đương sự, người đại diện của đương sự thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- *Về nội dung vụ án*: Bản án sơ thẩm giải quyết đúng pháp luật, hợp tình, hợp lý. Yêu cầu của đại diện ủy quyền của ông Phương là vượt quá phạm vi phản tố của ông Phương. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày và tranh luận, kết luận của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong hạn luật nguyên đơn, bị đơn cùng có đơn kháng cáo nên được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông Trần Văn C và ông Lê Văn Ph, Hội đồng xét xử thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp:

“Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt BLTTDS); Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa dân sự, Tòa nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn: Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có người đại diện theo ủy quyền đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có đơn xin vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 Điều 228, Khoản 3 Điều 296BLTTDS, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- *Về việc sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 3.245 m² cho ông C, bà H*: Đây là sự tự nguyện của đương sự theo quy định tại Điều 5 BLTTDS và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Ph đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phương đối với thửa đất tranh chấp và trả lại đất cho Nhà nước là vượt yêu cầu phản tố của ông Phương nên không xem xét yêu cầu này.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đều xác định diện tích đất đang tranh chấp tọa lạc tại Ấp 4, xã Xuân Thới Sơn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00562 ngày 29/7/2015, đất thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 36, diện tích 3.245 m², trùng vị trí với thửa đất 2566, tờ bản đồ 01, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1105/QSĐĐ ngày 22/3/2002 cho ông Lê Văn Ph. Ông C, ông Ph thống nhất xác định vị trí phần đất đang tranh chấp được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/10/2017, của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Thống nhất phần đất kể trên có tứ cận là Đông giáp đất hoang, Tây giáp bờ và ruộng của ông Lê Văn Trọng và bà Trần Thị Ú, Nam giáp ruộng lúa ông Lê Văn Út, Bắc giáp bờ đất, mương nước, hàng tre, trúc. Đồng ý với giá trị diện tích 3.245 m² đất mà Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng xác định tại chứng thư thẩm định giá là 4.376.626.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, kê khai đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Về nguồn gốc đất: là do ông Trần Hữu Chí (Trần Văn Chiến) khai hoang và sử dụng từ năm 1975 đến năm 1992 như nguyên đơn trình bày là có cơ sở, vì tại Công văn số 1720 ngày 11/5/2018 và Công văn số 2722/UBND ngày 31/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, khi nêu về kết quả xác minh nguồn gốc sử dụng của ông Trần Hữu Chí phù hợp với Công văn số 2080/BC-UBND ngày 23/12/2019, của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn và ý kiến trình bày của những người dân cao tuổi sử dụng đất gần phần đất đang tranh chấp là các ông Nguyễn Văn Xi, Hồ Văn Trở tại Biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn ngày 29/8/2017; Danh sách đăng ký theo Sổ mục kê và Bản đồ tài liệu 1982; Danh sách đăng ký theo Sổ mục kê và Bản đồ tài liệu 1992 thể hiện trọn thửa 441, diện tích 7280 m² người sử dụng là ông Trần Hữu Chí. Nội dung các văn bản, ý kiến, tài liệu nêu trên là chứng cứ xác định nguồn gốc diện tích 3.245 m² là do ông Trần Hữu Chí khai hoang sử dụng ngay từ năm 1975, không phải do ông Lê Văn Ngang khai hoang như bị đơn Lê Văn Phương trình bày và không đưa ra được chứng cứ chứng minh bị đơn khai hoang.

Về quá trình quản lý sử dụng đất: xác định ông Trần Hữu Chí là người khai hoang sử dụng ngay từ năm 1975, đến năm 1978 do có quan hệ là em vợ nên ông Lê Văn Ngang được ông Chí cho cùng “phối hợp” để khai thác sử dụng đất trồng lúa, đến năm 1993 ông Chí chết, ông Ngang tiếp tục sử dụng đến khi mất vào năm 2000. Bị đơn ông Ph là con ông Ngang sử dụng tiếp đến năm 2004 thì bỏ hoang. Năm 2006, ông Cẩm sử dụng để trồng lúa nước cho đến nay như bản ảnh ông Cẩm cung cấp và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng đất hiện đang trồng lúa nước. Như vậy, quá trình quản lý sử dụng phần đất này của ông Chí là khoảng 17 năm tính đến năm 1992, ông Ngang là khoảng 12 năm nhưng trong quá trình ông Ngang sử dụng, theo các chứng cứ trên vẫn có ông Chí sử dụng cùng, ông Ngang chỉ sử dụng đất một mình khoảng 07 năm. Còn ông Ph chỉ sử dụng 04 năm, ông C trực tiếp sử dụng từ 2006 cho đến nay là 14 năm. Bởi do ông Lê Văn Ngang là cậu ruột của nguyên đơn (em ruột bà Lê Thị Chuôi) là họ hàng thân thích, nên khi ông Chí mất ông Ngang vẫn tiếp tục sử dụng phần đất các bên đang tranh chấp mà không gặp sự phản đối của những người con ông Chí và vợ ông Chí bà Chuôi. Đến khi ông Ngang mất ông Phương cũng là người tiếp tục quản lý sử dụng khoảng 04 năm rồi bỏ hoang cho đến năm 2006, ông Cẩm quản lý sử dụng cho đến nay.

Về việc kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo công văn số 2080 ngày 23/12/2019, của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn và các chứng cứ cung cấp kèm theo là danh sách đăng ký theo Sổ mục kê và Bản đồ tài liệu 1982; Danh sách đăng ký theo Sổ mục kê và Bản đồ tài liệu 1992; Công văn số 2722/UBND ngày 31/5/2019, của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thì phần diện tích đất các bên đang tranh chấp là một phần thửa 441, tờ bản đồ số 01 (TL 1992), tronton thửa 441 tờ bản đồ 01 diện tích 7280 m² do ông Trần Hữu Chí kê khai đăng ký. Tại ý số 5 của Công văn số 2080 ngày 23/12/2019, của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn thì thửa 2566, tờ bản đồ số 01 (TL 1992), được cấp giấy chứng nhận cho ông Phương; thửa 128, tờ bản đồ số 36 được cấp giấy chứng nhận cho ông Cẩm có cùng một vị trí đất. Cụ thể: Thuộc một phần thửa 441, tờ bản đồ số 01 (TL 1992) do ông Trần Hữu Chí kê khai đăng ký và thuộc thửa 114, 129, tờ bản đồ 36 (TL 2006) cũng do ông Chí kê khai đăng ký; thửa 128 không có người kê khai đăng ký. Theo các chứng cứ trên, ông Ngang không đăng ký kê khai các thửa đất trên là phù hợp với nguồn gốc thực tế diện tích đất các bên tranh chấp do ông Chí khai hoang, ông Ngang chỉ là người ông Chí cho sử dụng cùng.

Về trình tự đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2002, cho ông Lê Văn Ph: Thời điểm này áp dụng Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998, 2001; Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999; Thông tư

số 346/1998/TT/TCĐC ngày 16/3/1998, của Tổng cục Địa chính về thủ tục đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Phg, ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H các cơ quan chức năng huyện Hóc Môn cung cấp theo yêu cầu của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh, thì hồ sơ đăng ký kê khai và trình tự xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph là không đúng quy định pháp luật tại Điều 2 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999; thủ tục đăng ký, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì hồ sơ của ông Ph chỉ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 440, 441 với nguồn gốc kê khai là khai hoang từ 1978 sử dụng đến nay; không có ý kiến của cơ quan địa chính có thẩm quyền về việc kiểm tra nguồn gốc đăng ký kê khai là không đúng quy định pháp luật, trong khi tờ bản đồ số 01 (TL 1992), thửa 441 đăng ký kê khai sử dụng là ông Trần Hữu Chí. Ngoài ra, Quyết định số 133 ngày 22/3/2002, kèm danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Ph của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn là tờ bản đồ số 1, *thửa 401 – 2566 diện tích 3122 m² không phải thửa 441, diện tích của thửa đất này cũng ít hơn diện tích 3318 m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2002 cho ông Lê Văn Ph.* Về hồ sơ của ông Trần Văn C có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có các thửa đất đăng ký 114, 128, 129, tờ bản đồ 36 (TL 2006), nguồn gốc kê khai do cha là ông Trần Hữu Chí sử dụng từ trước năm 1980 đến năm 1992 và cho lại ông C, được Cán bộ Địa chính, Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất là ông Trần Hữu Chiến như ông Cẩm kê khai; Xác định quá trình kê khai của ông Chí qua các thời kỳ đối với các thửa 441, 114 và có ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai (viết tắt VPĐKĐĐ) huyện Hóc Môn đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C còn có tờ trình ngày 16/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà H; Đơn trình bày và cam kết của các con ông Chí; Sổ mục kê và Bản đồ tài liệu 1982; Danh sách đăng ký theo Sổ mục kê và Bản đồ tài liệu 1992 cho thấy hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà H cơ bản đúng quy định tại khoản 4, khoản 15 Điều 3; Điều 4 khoản 15 Luật Đất đai 2003; Điều 96; điểm b, g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 18 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 2013; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/1/2015, quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP... của Bộ

Tài nguyên và Môi trường. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.245 m², thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại Ấp 4 xã Xuân Thới Sơn được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00562 ngày 29/7/2015 cho ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H là đúng theo quy định tại Điều 105, 115 BLDS 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013.

Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 29/7/2015 cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H, thấy: Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã nhận được Thông báo khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 của bên nguyên đơn, nhưng ngoài 02 Quyết định số 856, 855 cùng ngày 04/3/2019, về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 29/7/2015 cho ông C, bà H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 22/3/2002 cho ông Lê Văn Ph của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn nhưng Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ phản bác yêu cầu này của nguyên đơn, cũng như các văn bản về trình tự thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Công văn số 1720/UBND ngày 11/5/2018 của UBND huyện Hóc Môn về việc cung cấp thông tin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lời công văn của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn trong quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ giải quyết vụ án có nêu ý kiến: “Hiện vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C và ông Lê Văn Ph đang được Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn giải quyết do đó UBND huyện tạm thời chưa thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn C và Lê Văn Ph. Căn cứ vào kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, UBND huyện sẽ thực hiện theo nội dung bản án”.

Mặt khác như đã phân tích công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho vợ chồng nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy quyết định 856/QĐ –UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH 00562 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 29/7/2015 cho vợ chồng ông C, bà H là có căn cứ pháp luật. Ông Lê Hoàng Vũ nêu yêu cầu kháng cáo này nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận. Do đó không có căn cứ chấp nhận phản tố của bị đơn như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo nguyên đơn:

Cấp sơ thẩm cho rằng: Tuy bị đơn không có yêu cầu tính công sức cải tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất, nhưng bị đơn và cha là ông Lê Văn Ng đã có quá trình quản lý sử dụng phần đất diện tích 3.245 m², thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp 4 xã Xuân Thới Sơn. Việc quản lý sử dụng này đã góp phần bảo vệ, cải tạo làm tăng giá trị sử dụng đất, tăng độ màu mỡ của đất theo quy định của Điều 4, Điều 5 Luật đất đai 1993 nên có cơ sở chấp nhận phần công sức của ông Ph về cải tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất là 500.000.000 đồng và buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn lại cho bị đơn số tiền này.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Bản tự khai đề ngày 31/7/2017 (BL42) ông Lê Văn Phương khai: “Khoảng đầu năm 2015 tôi có cho ông Trần Văn Cẩm thuê phần đất của tôi, đến năm 2016 tôi có lên lấy lại phần đất cho thuê để tôi canh tác thì ông Cẩm không trả lại”. Biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 3 năm 2019 (BL 192- mặt sau) ông Phương khai: “Nguồn gốc đất là do cha tôi là Lê Văn Ngang khai hoang từ năm 1978 và sử dụng liên tục từ đó đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Từ năm 2002 tôi để đất trống, cỏ mọc tự nhiên”. Như vậy, không có căn cứ xác định giá trị công sức giữ gìn, cải tạo làm tăng giá trị đất của ông Phương là 500.000.000 đồng. Mặt khác, tại đơn kháng cáo của ông Phương và yêu cầu của đại diện ủy quyền của ông Phương tại tòa phúc thẩm cũng không nêu yêu cầu này. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C, không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của ông Lê Văn Ph nêu trong đơn kháng cáo, cũng như kháng cáo của đại diện ủy quyền của ông Lê Văn Ph nêu tại phiên tòa phúc thẩm. Do án sơ thẩm bị sửa nên không ai phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm cho các đương sự.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng của ông Lê Văn Ph và đại diện ủy quyền của ông Lê Văn Ph; chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 4 khoản Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 105, 115 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 4, khoản 15 Điều 3; Điều 4 khoản 15 Luật Đất đai 2003; Điều 96; điểm b, g khoản 1 Điều 100, Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 4, 5 Luật Đất đai 1993;

Căn cứ Điều 18 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 2013;

Căn cứ Thông tư số 346/1998/TT/TCĐC ngày 16/3/1998, của Tổng cục Địa chính về thủ tục đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/1/2015, quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/BTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C:

1.1. Công nhận diện tích đất 3.245 m², thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 36 Ấp 4 xã Xuân Thới Sơn đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 ngày 29/7/2015 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H (theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/10/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm).

1.2. Hủy Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 cấp ngày 29/7/2015 cho ông Trần Văn C và bà Hồ Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn Ph về việc:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00562 ngày 29/7/2015, của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Trần Văn C, bà Hồ Thị H.

2.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 3.318 m², thuộc thửa 2566, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng diện tích đất số 1105/QSDĐ mà Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn đã cấp ngày 22/3/2002 cho ông Lê Văn Ph.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản ông Trần Văn C tự nguyện nộp toàn bộ (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn C đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0032033 ngày 20/6/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 600.000 đồng, nhưng đã nộp tạm ứng 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0008211 ngày 05/3/2019, của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh nên được khấu trừ số tiền này và chỉ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải nộp. Trả lại cho ông Lê Văn Ph 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0092360 ngày 17/8/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thỏa 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 hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**(Đã ký)
Phạm Trí Tuấn**