

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

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

Bản án số: 416/2021/DS-PT

Ngày: 16- 12- 2021

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền
sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với
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 Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy- 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 Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 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 thụ lý số: 71/2021/TLPT-DS ngày
14 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền
với đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1505/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 523/2021/QĐ-PT ngày 29
tháng 11 năm 2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1954 (có mặt).

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

Bị đơn: Ông Nguyễn Thiện T, sinh năm 1970 và bà Võ Thị S, sinh năm 1970
(vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1943 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Thiện T, sinh năm 1978 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1983 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang Anh L, sinh năm 1986; Ông Trần Thanh T, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 61/GUQ-UBND ngày 08/01/2019).

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19, 21 tháng 10 năm 2016; đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/6/2018; các bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị Đ trình bày:

Vào năm 2000, gia đình ông Bùi Văn X có 01 lô đất ngang 13m, dài 19,3m. Bà Đ mua ngang 8m, dài 19,3m, ông X còn lại 5m, dài 15m, bà Đ dẫn bà Võ Thị S, ông Nguyễn Thiện T mua, vì hai miếng đất liền nhau. Khi cất nhà chồng bà có kê thợ chừa lại hơn 1m, dài 19,3m (đất hình tam giác), vì sợ sau này ông T cất nhà rộng sẽ làm nứt nhà bà Đ chỉ là nhà cấp 4. Sau khi xây nhà xong, bà Đ có đến nhà bà S nói chồng bà Đ có chừa hơn một 1m ngang khi cất nhà nhờ kê người ta đo lại. Nhưng bà S không xây nhà mà lấy phần đất chừa lại của bà Đ bán chung với phần đất của bà S cho ông Phùng Quang N, bà Nguyễn Thị Phụng V, ông N, bà V bán cho ông Võ Thanh Y và ông Y xây thành hai căn, một căn 44/78 do ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L cư ngụ, một căn 44/78A do ông Trương Phong cư ngụ. Phần đất của bà Đ mà ông T, bà S lấy bán có diện tích ngang 1m, dài 19m, tọa lạc tại địa chỉ 44/78 Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông, phần đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 764147 ngày 10/12/2013, cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L.

Phần đất của bà hiện nay theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 20/6/2018 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thì diện tích đất là 18,6m² là phần đất chồng lấn, hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05641 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L ngày 10/12/2013, hiện do ông Q, bà L đang sử dụng và đã xây

nhà kiên cố. Bà xác định phần diện tích đất $18,6\text{m}^2$ không nằm trong diện tích đất $156,03\text{m}^2$ mà bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 26/10/2015 và đã chuyển nhượng cho bà T (không nhớ rõ họ, địa chỉ) vào năm 2017, phần đất này hiện có địa chỉ 44/76 Bùi Văn Ba.

Việc mua đất của ông X có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2000, ông Bùi Văn X đã chuyển nhượng cho bà $154,4\text{m}^2$ đất và phần đất “*góc tam giác*” có diện tích $18,6\text{m}^2$. Phần đất $154,4\text{m}^2$ bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/2015 và đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho người khác, riêng phần đất $18,6\text{m}^2$ thì bà chưa chuyển nhượng. Tại giấy CNQSDĐ đã cấp mà bà đã bán có diện tích $156,3\text{m}^2$, nhưng theo sơ đồ thửa đất tại giấy chứng nhận này thì bề ngang chỉ có $6,7\text{m}^2$ là còn thiếu của bà ngang 1m, dài 18m, tổng là $18,6\text{m}^2$ và đất bà mua của ông X kể trên ngang 8m, dài $19,3\text{m}^2$ vuông vắn. Tại “*Giấy mua bán đất*” viết tay giữa ông Bùi Văn X và bà vào ngày 27/12/2000, thì diện tích đất $18,6\text{m}^2$ là phần “*góc tam giác*” ông X bán cho bà với giá 1.000.000 đồng, phần đất này từ trước đến nay chưa được cấp GCNQSDĐ.

Do hiện nay phần diện tích đất đo đạc thực tế là $18,6\text{m}^2$ ông Q, bà L đã xây nhà kiên cố nên bà bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu ông T, bà S không trả $18,6\text{m}^2$ đất, thì trả cho bà số tiền 1.500.000.000 đồng trị giá diện tích đất này.

Về trình bày của bị đơn ông Nguyễn Thiệt T, bà Võ Thị S: Quá trình thụ lý giải quyết vụ kiện, bị đơn không đến Tòa cũng như không có văn bản trình bày ý kiến.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2014, 02/10/2015, của Tòa án nhân dân Quận 7, ông Nguyễn Thiện T, bà Võ Thị S đã trình bày: Bà S là chị em bạn dâu với bà Đ. Trước đây ba chị em bà Đ, bà S, ông Đ hùn mua chung lô đất của ông X với giá một lượng vàng, ngang 01m, chiều dài hết phần đất. Sau đó tranh chấp đất giữa cha con ông N và ông X nên ông Đ rút tiền lại, còn bà S mua đất của ông N ngang 5m, bà Đ mua đất của ông X. Bà S đã đặt cọc cho ông X 03 lượng vàng SJC, ông X cản trừ cho bà S 01m đất ngang (sau 02 năm giải quyết ông X bán 03 lượng 1m đất ngang) như vậy bà S mua của cha con ông X 6m ngang, chiều dài hết lô đất khoảng 19m, hai bên thống nhất để ông N làm giấy. Việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ là giấy tay. Phía trước lô đất có miếng đất tam giác trước đây ông N thỏa thuận cho, nhưng sau này không cho nữa nên bà S phải trả thêm cho ông N 15.000.000 đồng cũng chỉ là giấy tay. Khi chưa làm xong thủ tục sang tên qua bà S thì có người muốn mua nên bà chuyển nhượng luôn và đề nghị ông N làm giấy tờ chuyển nhượng trực tiếp cho người mua, bà đưa thêm ông N 3.000.000 đồng. Bà S xác nhận phần đất bà chuyển nhượng cho ông N là ngang 6m, ông N sử dụng đúng phần đất đã mua. Phần đất bà Đ tranh chấp là do phía ông X chuyển nhượng hai lần nên ông X phải là người chịu trách nhiệm với bà Đ.

Về trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L; ông Nguyễn Thiện T, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn

Thị Ngọc N, cũng đã được Tòa án tổng đạt nhưng ông L, bà Q không đến Tòa cũng như không có văn bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 28/10/2013, 10/01/2014 trong quá trình giải quyết trước đây ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L đã trình bày:

Vợ chồng ông, bà mua nhà A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Phạm Văn T và Phương Thị T. Ngày 18/5/2013, hai bên ra Phòng Công chứng Sài Gòn chứng nhận và đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu xong, hiện nay vợ chồng ông, bà đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05641 ngày 10/12/2013, do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp với diện tích đất 50,6m², diện tích xây dựng là 43,8m²; diện tích sàn 142,92m². Sau khi mua, vợ chồng ông đã sửa chữa, sơn tường, nâng nền nhưng vẫn giữ nguyên hiện trạng. Việc bà Đ khởi kiện tranh chấp với các chủ cũ trước đây ông, bà không chịu trách nhiệm.

Tại bản tự khai trước đây vào ngày 16/4/2014, ông Nguyễn Thiện T, bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N đã trình bày: Các ông bà là con của ông Nguyễn Thiện T và bà Ngô Thị Đ. Năm 2000, cha mẹ các ông bà mua phần đất của ông X ngang 8m, dài 19,3m. Năm 2006 ông T chết. Ông Y lấn chiếm đất của cha mẹ các ông bà nên đề nghị trả lại đất. Tại “Đơn xin vắng mặt” ngày 20/7/2020, bà H, bà N có ý kiến: “Không có ý kiến gì giữa cuộc tranh chấp giữa bà Ngô Thị Đ và bên ông Nguyễn Thiện T, bà Võ Thị S. Lý do: Xin nghỉ làm không được” (Riêng ông T theo bà Đ hiện đang đi nước ngoài làm việc, không có địa chỉ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 7 có ông Đinh Quang Anh L, ông Trần Thanh T là đại diện theo ủy quyền ngày 08/01/2019 trình bày tại Bản tự khai: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 cung cấp, có ý kiến về việc cấp GCNQSDĐ và QSHN số CH 05641 ngày 10/12/2013, Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L: Nguồn gốc nhà, đất theo tờ trình ngày 04/12/2013, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 thì nhà, đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02817/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 12/5/2004, cho ông Phùng Quang N, bà Nguyễn Thị Phượng V. Ngày 31/01/2005, ông Quang, bà V chuyển nhượng cho ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng công chứng số 02570/HĐ-MBN. Ngày 20/11/2007, ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Võ Thanh Y theo Hợp đồng công chứng số 036592/HĐ-MBN. Ngày 11/6/2008, ông Võ Thanh Y đã tặng cho một phần nhà đất theo Hợp đồng số 021253 do Phòng Công chứng số 1 lập. Diện tích đất còn lại 55,77m²; diện tích xây dựng 43,8m²; diện tích sàn xây dựng 142,92m². Ngày 25/5/2009, ông Y chuyển nhượng QSDĐ và QSHN cho bà Phương Thị T theo Hợp đồng công chứng số 018608 do Phòng Công chứng số 1 lập. Ngày 18/5/2013, bà T chuyển nhượng nhà, đất cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng công chứng số 018698 do Văn phòng Công chứng Sài Gòn lập.

Ngày 10/12/2013, Ủy ban nhân dân Quận 7 ban hành Quyết định số 121/QĐ-UBND về thu hồi đất làm đường giao thông “...*Thu hồi phần đất diện tích 5,17m²...*”. Căn cứ Quyết định số 5760/QĐ-UBND ngày 12/11/2012, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì vị trí nhà, đất thuộc khu dân cư hiện hữu. Căn cứ quy định của Luật Đất đai 2003; Luật Nhà ở năm 2005; Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định 84/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Nghị định 88/NĐ-CP ngày 19/10/2009. Thông tư 17/TT-BTNMT ngày 21/11/2009; Thông tư 16/TT-MTNMT ngày 20/5/2011, của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Việc Ủy ban nhân dân Quận 7 thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận số CH05641 ngày 10/12/2013 cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L là đúng trình tự quy định.

Theo ý kiến của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) Chi nhánh Quận 5 tại Công văn số 488/2020 ngày 09/7/2020 thì: Ngày 07/4/2015, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L có thể chấp tài sản nhà, đất tại GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05641 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 10/12/2013, cho ông Q, bà L. Ngày 08/2/2018, ông Phạm Phúc T, bà Nguyễn Thị Thu T đã tắt toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ vốn vay nên Ngân hàng đã giải chấp và hoàn trả tài sản này cho ông Q, bà L.

Theo ý kiến của ông Bùi Văn X tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2013, 7/11/2011 (BL 370,227,226) trong quá trình giải quyết vụ án trước đây trình bày: Ông X và bà Đ là hàng xóm, khoảng năm 2000 ông chuyển nhượng cho bà Đ phần đất có diện tích ngang khoảng 8m x 19,3m, tọa lạc tại địa chỉ: A khu phố B, C, phường D, Quận E, giá do hai bên thỏa thuận khoảng 14 lượng vàng 96% và chỉ làm hợp đồng tay, có ra phường chứng nhận. Bà Đ trả tiền cho ông X đầy đủ, ông đã giao đất cho bà Đ, giữa hai bên đã thực hiện việc cầm cọc. Phần đất này ông đã được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00465/QSDĐ/461QĐ- H2000 ngày 15/11/2000. Theo ông X, phần diện tích đất ông bán cho bà Đ có một phần diện tích đất nằm trong căn nhà A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Y xây dựng. Khoảng giữa năm 2000, ông X có chuyển nhượng cho bà C (không nhớ rõ họ) diện tích 5m x 19,3m, tọa lạc tại địa chỉ A khu phố B, C, phường D, Quận E. Giữa ông X và bà C chỉ làm hợp đồng tay, có ra Ủy ban phường chứng nhận. Bà C đã trả tiền đầy đủ và ông X đã giao đất, hai bên có thực hiện việc cầm cọc. Sau đó bà C chuyển nhượng lại cho người khác, ông không rõ là ai, chỉ biết hiện nay phần đất này do bà Phương Thị T sử dụng. Phần đất ông chuyển nhượng cho bà Đ, bà C là sát vách nhau. Bà Đ khởi kiện lại phần đất cho rằng bị lấn chiếm, ông không có ý kiến, yêu cầu gì. Do đất ông đã chuyển nhượng cho bà Đ nên tranh chấp giữa bà Đ và các đương sự khác ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản án sơ thẩm số 1505/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ về việc:

Yêu cầu ông Nguyễn Thiện T, bà Võ Thị S phải trả lại diện tích đất 18,6m² hoặc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05641 ngày 10/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 7 đã cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/10/2020, bà Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng,

Về nội dung kháng cáo: Ông X chuyển nhượng cho bà Đ phần đất diện tích 154,4m², tuy nhiên giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đ diện tích là 156m², nhiều hơn so với diện tích đất chuyển nhượng từ ông X. Bà Đ thừa nhận bà và ông X chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ phần đất tranh chấp là 18,6m², phần đất tranh chấp này đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông Q. Bà Đ không có chứng cứ chứng minh bà đã nhận chuyển nhượng 18,6m² đất đang tranh chấp. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Bà Ngô Thị Đ yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thiện T, bà Võ Thị S trả lại phần diện tích đất 18,6m² hoặc trả giá trị 18,6m² là 1.500.000.000 đồng. Phần đất này theo Bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh đất do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở TNMT Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/6/2018 thuộc thửa phân chiết 66-2, nằm trong diện tích 50,6m² thuộc thửa 66 tờ bản đồ 52, phường Tân Thuận Đông, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn

Hồng Q và bà Nguyễn Thị L ngày 10/12/2013, số seri BP 764147, vào sổ số CH 05641. Phần đất này ông Q, bà L đang sử dụng và đã xây nhà kiên cố.

[2]- Bà Đ cho rằng diện tích 18,6m² bà Đ mua của ông Bùi Văn X, cụ thể theo bà Đ thì bà mua của ông X diện tích đất ngang 8m dài 19,3m, diện tích là 154,4m², khi bà xây nhà bà có chừa lại hơn 01m, dài 19,3m vì sợ sau này ông T cất nhà sẽ làm nứt nhà bà. Theo bà Đ thì giữa bà và ông X còn làm giấy mua bán tay “Giấy mua bán đất” ngày 27/12/2000 thì diện tích 18,6m² đất trên là phần đất góc tam giác ông X bán cho bà giá 1.000.000đ, phần đất này nằm ngoài diện tích 154,4m² theo hợp đồng ngày 24/11/2000.

[3]- Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đ và ông X được UBND Phường xác nhận ngày 24/11/2000 (BL: 306) thì ông X chỉ chuyển nhượng cho bà Đ diện tích đất ngang 08m, dài 19,3m, diện tích là 154,4m², không có nội dung thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng diện tích đất tam giác 18,6m² ngoài diện tích 154,4m².

Tại Giấy mua bán đất (giấy tay, không có xác nhận của chính quyền) thể hiện nội dung ông X bán cho bà Đ diện tích đất thừa góc tam giác giá 1.000.000đ. Tuy nhiên các bên không xác định rõ phần đất ông X bán cho bà Đ 1.000.000đ có kích thước, diện tích bao nhiêu, vị trí đất này các bên cũng không xác định. Phần đất 18,6m² bà Đ không sử dụng và không đăng ký, kê khai nên không có căn cứ kết luận phần đất 18,6m² đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q nêu trên là do ông X bán cho bà Đ.

[4]- Ông T, bà S được triệu tập nhiều lần nhưng không đến tòa. Tuy nhiên, căn cứ vào quá trình kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quá trình sử dụng đất thì có căn cứ kết luận: Diện tích 18,6m² ông T, bà S nhận chuyển nhượng từ ông X, cùng với việc chuyển nhượng diện tích đất ngang 5m, dài 19m, tổng cộng là ngang 6m, dài 19m. Sau đó ông T, bà S chuyển nhượng cho ông Phùng Quang N, bà Nguyễn Thị Phụng V và các bên làm hợp đồng thẳng từ ông X sang ông N, bà V, ông N, bà V lại chuyển nhượng cho ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị H, có ra công chứng hợp đồng, sau đó ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Võ Thanh Y, có công chứng hợp đồng, ông Y chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T và bà T chuyển nhượng cho ông Q, bà L, có lập hợp đồng tại phòng công chứng Sài Gòn. Ông Q, bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và xây nhà kiên cố từ năm 2013 trên diện tích đất này. UBND Quận 7 xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Q, bà L là đúng pháp luật. Bà Đ không có chứng cứ về việc nhận chuyển nhượng diện tích đất này, không kê khai đăng ký và không có quá trình sử dụng đất này nên không có căn cứ kết luận diện tích 18,6m² đang tranh chấp là của bà Đ.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đất thì có cơ sở kết luận diện tích 18,6m² là một phần thửa 66, tờ bản đồ số 52, địa chỉ số A, khu phố B, Phường C, Quận D thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Q, bà L.

[5]- Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ. Bà Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bà Đ phải chịu nhưng miễn toàn bộ án phí cho bà Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Đ; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 1505/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ về việc:

Yêu cầu ông Nguyễn Thiện T, bà Võ Thị S phải trả lại diện tích đất 18,6m² hoặc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05641 ngày 10/12/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 7 đã cấp cho ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị L.

2- Về án phí:

Bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nhưng miễn toàn bộ án phí cho bà Đ. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.618.750 (*Ba triệu sáu trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi*) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/07458 ngày 07/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Tp. HCM (1);
- VKSND Tp. HCM (1);
- Cục THADS Tp. HCM (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng