

Bản án số: 150/2020/DS-PT

Ngày: 12/3/2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy.

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Bà Phan Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan
Văn Kiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
614/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số
785/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H1,
Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 455/2020/QĐXXPT-DS ngày 12
tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Văn N, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 18E tổ B8, khu phố N, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí
Minh.

1.2. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: 6E tổ B8, khu phố N, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí
Minh.

1.3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1960;

Địa chỉ: D8 tổ B8, khu phố N, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Chiêu D, sinh năm 1973

Địa chỉ: 112/4A ấp TĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo các Giấy ủy quyền số công chứng 000580, 000844 và 000579, quyền số 01/2016/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2016, ngày 19/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như Hòa).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1948

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1965

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 001932 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/02/2016 tại Văn phòng Công chứng BĐ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Phước H, là Luật sư - Công ty Luật TNHH hãng Luật HĐ - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959;

Địa chỉ: số 18E tổ B8, khu phố N, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Hà Thị Đ, sinh năm 1964;

Địa chỉ: số 6 E tổ B8, khu phố N, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số D 8 tổ B8, khu phố N, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Huỳnh C, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Chi: Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền số chứng thực 452 quyền số 01-2019 SCT/CK, ĐC ngày 21/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Phan Đức T, tỉnh BT).

3.6. Bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Huỳnh V, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Vi: Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền số chứng thực 01215 quyền số 10-SCT/CK ngày 22/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân H).

3.8. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 017424 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2019 tại Văn phòng Công chứng BĐ).

3.9. Ông Lý Kim S, sinh năm 1988

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1965 (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 24084 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2019 tại Phòng Công chứng H).

3.10. Trẻ Lý Đăng H, sinh năm 2016

Người giám hộ: Bà Nguyễn Thị Huỳnh V, sinh năm 1990

Địa chỉ: Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức H1, bà Huỳnh Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đức T1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, ông Lý Kim S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện gồm:

Đơn khởi kiện ngày 21/12/2015 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2019 của nguyên đơn ông Ngô Văn N;

Đơn khởi kiện ngày 21/12/2015 của ông Hoàng Văn H;

Đơn khởi kiện ngày 21/12/2015 của ông Trần Văn T;

Cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

1. Nguyên đơn ông Ngô Văn N:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất vành đai quân sự của chế độ cũ. Sau năm 1975, do Bộ Quốc phòng tiếp quản, cụ thể là Quân khu 7 quản lý và giao lại cho Trường Hậu cần Kỹ thuật thuộc Quân khu 7.

Trường Hậu cần Kỹ thuật Quân khu 7 cấp cho ông N một lô đất số thứ tự 54, thuộc khu đất C1, diện tích 144m² (ngang 4,5m x dài 32m) theo Quyết định số 54/QĐ-ND ngày 04/10/1991. Sau khi nhận đất, ông N có xin phép và xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất và có kê khai nhà đất năm 1999.

Năm 2000, một phần nhà đất của ông N bị giải tỏa thuộc dự án cải tạo nâng cấp đường Xuyên Á. Ông N đã nhận tiền đền bù cho căn nhà và một phần đất bị thu hồi. Phần đất còn lại ông N để trống chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin phép xây cất lại. Trong quá trình sử dụng đất, ông N có kê khai năm 1999 và đóng thuế đất phi nông nghiệp.

Năm 2015, ông Nguyễn Đức H1 sau khi bị chủ cho thuê đất cũ tên là Ưu (một khu đất ở gần đất của ông N) thanh lý hợp đồng thuê, lấy lại đất nên đã tự ý lấn chiếm sử dụng phần đất của ông N đang bỏ trống bằng cách để nhiều đồ kinh doanh trên đất. Khi ông N yêu cầu ông H giao trả đất thì ông H cho rằng phần đất này thuộc đất nhà nước chứ không phải đất của ông N nên ông H lấn chiếm sử dụng đất của nhà nước và không đồng ý trả.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014 về việc thu hồi đất quốc phòng tại Quận H1 và giao cho Ủy ban nhân dân Quận H1 quản lý.

Năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận H1 ban hành Công văn số 216/UBND-TNMT ngày 14/01/2015 về việc thực hiện Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014, giao đất cho Ủy ban nhân dân phường TMT phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị Quận H1 thông báo cho các hộ dân sử dụng khu đất này nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, phần đất còn lại của ông N là đủ điều kiện được cấp nhưng do bị ông H lấn chiếm nên có tranh chấp chưa được xét cấp giấy chứng nhận. Hiện nay các hộ dân được Quân khu 7 cấp đất thuộc khu đất này đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông N xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn ông H và những người trong gia đình ông H phải chấm dứt việc lấn chiếm, trả phần đất còn lại sau khi bị giải tỏa có diện tích là 54,9m² thửa 51, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1, 3, 4, 5 của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 48681 ngày 11/9/2018 của Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh và xin được công nhận quyền sử đất cho nguyên đơn ông N.

Đồng thời, nguyên đơn ông N tự nguyện hỗ trợ di dời với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) sau khi án có hiệu lực. Nguyên đơn không đồng ý giải quyết công sức gìn giữ đất, tôn tạo đất cho bị đơn vì bị đơn tự ý lấn chiếm đất. Mặt khác, đây là đất thổ cư và đã được ông N xây dựng nhà nên ông N mới là người tôn tạo, san lấp nền đất với độ cao như hiện nay. Đây là tài sản

riêng của ông N, không phải là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với bà Nguyễn Thị P.

Nguyên đơn có ý kiến phản đối những lập luận của bị đơn ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông H, như sau:

Ông H khai thời điểm ông H lấn chiếm đất vào năm 2000 là không đúng cũng như khi lấn chiếm thì ông H biết rõ đây là đất của ông N chứ không phải là đất nhà nước. Do từ năm 2000 đến năm 2014 đất đang trong tình trạng chưa rõ ràng về thẩm quyền quản lý thuộc quân đội hay Ủy ban nhân dân nên ông N (còn đang tại ngũ) không tranh chấp hoặc xây dựng gì khác trên đất. Năm 2015, sau khi có Quyết định giao đất cho Ủy ban nhân dân Quận H1 quản lý, ông N tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông H lấn chiếm, cản trở nên phát sinh tranh chấp.

Diện tích đền bù được chia làm hai phần riêng biệt: Diện tích đất (gồm đất trống và đất xây dựng là $80,68m^2$) + diện tích công trình xây dựng trên đất ($75,07m^2$). Do vậy, diện tích đất được nhận đền bù là nhỏ hơn diện tích đất được cấp.

2. Nguyên đơn ông Hoàng Văn H:

Về nguồn gốc đất giống như ông N đã trình bày.

Trường Hậu cần Kỹ thuật Quân khu 7 cấp cho ông H một lô đất số thứ tự 02, thuộc khu đất C1, diện tích $128m^2$ (ngang 4m x dài 32m) theo Quyết định số 02/QĐ-ND ngày 04/10/1991. Sau khi nhận đất, ngày 14/02/1996 ông H có giấy phép xây dựng và xây một căn nhà cấp 4 trên đất.

Năm 2000, một phần nhà đất của ông H bị giải tỏa thuộc dự án cải tạo nâng cấp đường Xuyên Á. Ông H đã nhận tiền đền bù cho căn nhà và một phần đất bị thu hồi. Phần đất còn lại ông H để trống chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin phép xây cất lại. Trong quá trình sử dụng đất, ông H có kê khai năm 1999 và đóng thuế đất phi nông nghiệp.

Năm 2012, ông Nguyễn Đức H1 sau khi bị chủ cho thuê đất cũ tên là Ưu (một khu đất ở gần đất của ông H) thanh lý hợp đồng thuê, lấy lại đất nên ông H không có chỗ kinh doanh, đã lấn chiếm sử dụng phần đất của ông H. Năm 2015, ông H tự ý dựng nhà tiền chế trên phần đất của ông H. Khi ông H yêu cầu ông H giao trả đất thì ông H cho rằng phần đất này thuộc đất nhà nước chứ không phải đất của ông H nên ông H lấn chiếm sử dụng đất của nhà nước và không đồng ý trả.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014 về việc thu hồi đất quốc phòng tại Quận H1 và giao cho Ủy ban nhân dân Quận H1 quản lý.

Năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận H1 ban hành Công văn số 216/UBND-TNMT ngày 14/01/2015 về việc thực hiện Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014, giao đất cho Ủy ban nhân dân phường TMT phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị Quận H1 thông báo cho các hộ dân sử dụng khu đất này nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù,

phần đất còn lại của ông H là đủ điều kiện được cấp nhưng do bị ông H chiếm dụng xây nhà tạm nên có tranh chấp chưa được xét cấp giấy chứng nhận. Hiện nay các hộ dân được Quận khu 7 cấp đất thuộc khu đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông H còn xác định việc chồng lấn ranh hiện trạng giữa đất của ông H với ông T tại vị trí số 1 diện tích $4,7m^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 44679 ngày 24/12/2018 cũng là vị trí 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 44678 ngày 24/12/2018 do hai thửa 68 và thửa 69 có ranh liền kề. Tuy nhiên, ông T đã thỏa thuận ranh phần đất này thuộc đất hiện trạng sử dụng của ông H từ lúc hai bên cất nhà ở nên ông T không tranh chấp với ông H và tự nguyện xác định $4,7m^2$ đất thuộc quyền sử dụng của ông H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông H xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn ông H và những người trong gia đình ông H phải chấm dứt việc chiếm dụng đất, tháo dỡ nhà, trả phần đất còn lại sau khi bị giải tỏa có diện tích là $37,4 m^2$ thửa 68, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1, 2, 3 của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 44679 ngày 24/12/2018 của Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh và xin được công nhận quyền sử đất cho nguyên đơn ông H.

Đồng thời, nguyên đơn ông H tự nguyện hỗ trợ di dời với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), cho thời gian lưu cư 03 tháng sau khi án có hiệu lực. Nguyên đơn ông H không đồng ý giải quyết công sức gìn giữ đất, tôn tạo đất cho bị đơn vì bị đơn tự ý lấn chiếm đất. Mặt khác, đây là đất thổ cư và đã được ông H xây dựng nhà nên ông H mới là người tôn tạo, san lấp nền đất với độ cao như hiện nay. Đây là tài sản riêng của ông H, không phải là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với bà Hà Thị Đ.

Nguyên đơn có ý kiến phản đối những lập luận của bị đơn ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông H,

3. Nguyên đơn ông Trần Văn T:

Về nguồn gốc đất giống như ông H đã trình bày.

Trường Hậu cần Kỹ thuật Quận khu 7 cấp cho ông T một lô đất số thứ tự 03 thuộc khu đất C1, diện tích $120m^2$ (ngang 4m x dài 30m) theo Quyết định số 03/QĐ-ND ngày 23/8/1991. Sau khi nhận đất, năm 1996 ông T có xây một căn nhà cấp 4 trên đất, đến năm 1999 thì được Ủy ban nhân dân Quận H1 Thông báo tạm cấp số nhà ngày 29/03/1999.

Năm 2000, một phần nhà đất của ông T bị giải tỏa thuộc dự án cải tạo nâng cấp đường Xuyên Á. Ông T đã nhận tiền đền bù cho căn nhà và một phần đất bị thu hồi. Phần đất còn lại ông T để trống chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin phép xây cất lại. Trong quá trình sử dụng đất, ông T có kê khai năm 1999 và đóng thuế đất phi nông nghiệp.

Năm 2012, ông Nguyễn Đức H1 sau khi bị chủ cho thuê đất cũ tên là Ưu (một khu đất ở gần đất của ông T) thanh lý hợp đồng thuê, lấy lại đất nên ông H

không có chỗ kinh doanh, đã lấn chiếm sử dụng phần đất của ông T. Năm 2015, ông H tự ý dựng nhà tiền chế trên phần đất của ông T. Khi ông T yêu cầu ông H giao trả đất thì ông H cho rằng phần đất này thuộc đất nhà nước chứ không phải đất của ông T nên ông H lấn chiếm sử dụng đất của nhà nước và không đồng ý trả.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014 về việc thu hồi đất quốc phòng tại Quận H1 và giao cho Ủy ban nhân dân Quận H1 quản lý.

Năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận H1 ban hành Công văn số 216/UBND-TNMT ngày 14/01/2015 về việc thực hiện Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014, giao đất cho Ủy ban nhân dân phường TMT phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị Quận H1 thông báo cho các hộ dân sử dụng khu đất này nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, phần đất còn lại của ông T là đủ điều kiện được cấp nhưng do bị ông H chiếm dụng xây nhà tạm nên có tranh chấp chưa được xét cấp giấy chứng nhận. Hiện nay các hộ dân được Quận khu 7 cấp đất thuộc khu đất này đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hai bên đã thỏa thuận ranh đất hiện trạng sử dụng của ông H từ lúc hai bên cất nhà ở nên nguyên đơn ông T không tranh chấp và tự nguyện xác định 4,7m² đất vị trí số 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 44678 ngày 24/12/2018 là thuộc quyền sử dụng của ông H, phần đất này được thể hiện tại vị trí số 1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 44679 ngày 24/12/2018.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T xác định yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn ông H và những người trong gia đình ông H phải chấm dứt việc chiếm dụng đất, tháo dỡ nhà, trả phần đất còn lại sau khi bị giải tỏa có diện tích là 36,6m² thửa 69, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1 của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 44678 ngày 24/12/2018 của Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh và xin được công nhận quyền sử đất cho nguyên đơn ông T.

Đồng thời, nguyên đơn ông T tự nguyện hỗ trợ di dời với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), cho thời gian lưu cư 03 tháng sau khi án có hiệu lực. Nguyên đơn ông T không đồng ý giải quyết công sức gìn giữ đất, tôn tạo đất cho bị đơn vì bị đơn tự ý lấn chiếm đất. Mặt khác, đây là đất thổ cư và đã được ông T xây dựng nhà nên ông T mới là người tôn tạo, san lấp nền đất với độ cao như hiện nay. Đây là tài sản riêng của ông T, không phải là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân với bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại các vị trí thuộc giấy tờ do Quận khu 7 cấp cho các nguyên đơn mà tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh lập năm 1997 đã đo vẽ.

Nguyên đơn có ý kiến phản đối những lập luận của bị đơn ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông H.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn yêu cầu tách vụ án vì các nguyên đơn khác nhau, vị trí đất tranh chấp cũng khác nhau. Ngoài ra, các nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Đức H1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc Quân khu 7 quản lý sau đó bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận H1 quản lý. Ông H thừa nhận hiện nay ông có lần chiếm và sử dụng những phần đất có vị trí, diện tích như nguyên đơn đã nêu. Nhưng đây là đất của nhà nước, không thuộc quyền sử dụng của ông N, ông H, ông T nên ông H lần chiếm, sử dụng đất của nhà nước. Do ông H thuê đất của ông T để kinh doanh (vị trí đang tranh chấp) từ năm 1994 – 1997 thì trả lại đất và thuê đất của ông U ở gần đó. Nên ông H được biết các Quyết định cấp đất của Trường Hậu cần Kỹ thuật Quân khu 7 cho các nguyên đơn chỉ là phân phối đất tạm thời chứ không phải giao sử dụng lâu dài. Các nguyên đơn đã bị Quân khu 7 thu hồi toàn bộ đất được cấp vào năm 1997 nhằm thực hiện dự án đường Xuyên Á. Do đó, đất bị bỏ trống nên năm 2000 thì ông H đã lần chiếm sử dụng và cất nhà ở không phép. Cùng năm 2000, Quân khu 7 có lập biên bản và đồng ý cho ông H tiếp tục ở tạm trên đất (bao gồm đất của ông N, ông H, ông T) nhưng ông H đã thất lạc chứng cứ này.

Năm 2002, ông H có làm đơn xin Ủy ban nhân dân Quận H1 cấp đất ở theo diện chính sách nhưng không được chấp nhận. Từ năm 2002 đến 2012 thì ông H cũng không làm thủ tục xin xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xin Quân khu cấp đất vì đây là đất chiếm dụng.

Từ năm 2004 - 2016 thì được Công an khu vực quy ước nhà số 3 (vì chỉ có 03 nhà trên đất trống). Từ năm 2016 đến nay thì xin cấp đồng hồ nước nên được xác nhận là Nhà không số.

Đến năm 2015 thì nhà sập nên tháng 9/2015, ông H có xin phép chính quyền địa phương dựng lại căn nhà trên nền đất đang ở. Tổng chi phí xây dựng lại nhà ở là 100.000.000 đồng. Trong đó, các con đóng góp tiền cho vợ chồng ông H xây dựng lại nhà gồm: Vợ chồng V và S là 60.000.000 đồng, cá nhân bà C là 20.000.000 đồng. Kể từ năm 2014 - 2019 thì ông H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế. Do đó, ông H là người trực tiếp sử dụng đất, cùng với gia đình là vợ và các con sinh sống ổn định trong thời gian dài từ năm 2000 cho đến nay. Cụ thể, trên phần đất mà ông N tranh chấp thì ông H rào đất trồng một số cây ăn trái không có giá trị như chuối, làm chuồng trại nuôi gà; còn trên phần đất mà ông H, ông T tranh chấp thì ông H xây nhà ở và ở cùng gia đình như hiện nay, không cho thuê và cũng không có bất kỳ ai khác ở đây ngoài những người đã được Tòa án xác minh.

Kể từ năm 2001 cho đến năm 2014 thì ông N, ông H, ông T không có bất kỳ tranh chấp nào với ông H vì họ còn đang tại ngũ nên không dám tranh chấp phần đất thuộc quân đội quản lý. Sau khi, đất bàn giao về địa phương quản lý và các nguyên đơn nghỉ hưu thì mới tranh chấp vào năm 2015.

Bị đơn có ý kiến phản đối những lập luận của các nguyên đơn, như sau:

Thời điểm ông H lấn chiếm đất vào năm 2015 là không đúng cũng như khi lấn chiếm thì ông H biết rõ đây là đất thuộc quản lý của Quân khu 7 và bỏ trống. Do từ năm 2000 đến năm 2014 đất đang trong tình trạng chưa rõ ràng về thẩm quyền quản lý thuộc quân đội hay Ủy ban nhân dân nên ông H không xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Năm 2015, sau khi có Quyết định giao đất cho Ủy ban nhân dân Quận H1 quản lý, các nguyên đơn tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị ông H ngăn cản nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định không lấn chiếm đất của các nguyên đơn nên không đồng ý giao trả đất, không đồng ý tháo dỡ nhà.

Đồng thời, do đây là đất của nhà nước nên bị đơn không đặt ra vấn đề trách nhiệm bồi thường đối với các nguyên đơn về công trình trên đất, hoa màu, cây trái hoặc hỗ trợ di dời, trả lại công sức tôn tạo, bồi đắp đất mặc dù bị đơn đã có công sức bồi đắp đất trồng để thành nền nhà cao như hiện nay (khoảng 57.000.000 đồng) và xin được công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu tách vụ án và đề nghị giữ nguyên việc nhập vụ án để xét xử. Bị đơn không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà P, bà Đ, bà M xin vắng mặt tại phiên tòa và có văn bản trình bày:

Bà P là vợ của ông N.

Bà Đ là vợ của ông H.

Bà M là vợ của ông T.

Phần đất tranh chấp là tài sản riêng của chồng, không phải tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, bà P, bà Đ, bà M không có ý kiến và yêu cầu gì khác trong vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L trình bày:

Bà L là vợ của ông H, kết hôn từ năm 1984. Bà L cùng ông H xây dựng nhà ở trên phần đất mà ông H, ông T đang tranh chấp từ năm 2000 và cùng các con ở tại đây cho đến nay. Đối với phần đất mà ông N tranh chấp thì trồng một số cây ăn trái không có giá trị như chuối và chuồng trại nuôi gà; đối với phần đất mà ông H và ông T tranh chấp thì vợ chồng bà xây dựng nhà ở có sự đóng góp tiền của các con như ông H đã trình bày.

Bà L không có ý kiến bổ sung khác với ý kiến của ông H đã trình bày.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý với yêu cầu của ông H và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà P1 (do bà L giám hộ), bà C, bà V, ông T1, ông S và trẻ Lý Đăng H – cùng ủy quyền cho bà L trình bày:

Bà C, bà V, bà P1, ông T1 là con đẻ của vợ chồng ông H, bà L.

Ông S là con rể của vợ chồng ông H, bà L.

Vợ chồng ông S, bà V có con đẻ là Lý Đăng H

Tất cả cùng đồng ý với lời trình bày của ông H và không có ý kiến khác. Tất cả hiện đang sinh sống trên phần đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 875/2019/DS-ST ngày 28/10/2019, Tòa án nhân dân Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn N;

Công nhận quyền sử dụng đất đối với ông Ngô Văn N, diện tích 51,2 m² thửa 51-1, thửa 57-1, thửa 65-1, thửa 67-1, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí số 1,3,5 của Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 48681 ngày 11/9/2018 của Trung tâm Đo đạc bản đồ. Đồng thời, ông N phải đảm bảo 10,9m² thuộc chỉ giới đường ký hiệu (a) tại bảng chỉ dẫn diện tích theo tài liệu năm 2004. Đồng thời không công nhận quyền sử dụng đất đối với ông Ngô Văn N, diện tích 3,7 m² vị trí số 4 của Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 48681 ngày 11/9/2018.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy giao trả phần đất như trên cho ông Ngô Văn N sau khi án có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H;

Công nhận quyền sử dụng đất đối với 37,4 m² thửa 68, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1, 2, 3 của Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 44679 ngày 24/12/2018 Trung tâm đo Đạc bản đồ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng H tháo dỡ Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, giao trả phần đất như trên cho ông Hoàng Văn H sau khi án có hiệu lực.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T;

Công nhận quyền sử dụng đất đối với 36,6m² thửa 69, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1 của Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 44678 ngày 24/12/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy tháo dỡ Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, giao trả phần đất như trên cho ông Trần Văn T sau khi án có hiệu lực.

4. Ghi nhận việc các nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức H1, cụ thể: Ông Ngô Văn N hỗ trợ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Hoàng Văn H hỗ trợ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Trần Văn T hỗ trợ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Việc thi hành giao tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và ông H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông N, ông H, ông T chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

5. Ghi nhận việc các nguyên đơn ông Hoàng Văn H, ông Trần Văn T tự nguyện cho thời gian lưu cư 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực đối với ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy để thực hiện việc tháo dỡ Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định chi phí đo vẽ định giá, về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/10/2019 ông Nguyễn Đức H1 nộp đơn kháng cáo, ngày 04/11/2019 bà Huỳnh Thị Mỹ L nộp đơn kháng cáo, ngày 06/11/2019 và ngày 11/11/2019 các ông (bà) Nguyễn Đức T1, Nguyễn Thị Huỳnh V, Nguyễn Thị Huỳnh P1, Nguyễn Thị Huỳnh C, Lý Kim S đều nộp đơn kháng cáo lý do không đồng ý toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 875/2019 DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận H1, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho gia đình các ông bà được tiếp tục sử dụng đất đồng thời công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông H, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người liên quan có kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì:

Căn cứ vào tờ đăng ký nhà đất năm 1999 các nguyên đơn khai nguồn gốc đất do được Quân khu 7 cấp nhưng thực chất do Hiệu trưởng Trường Hậu cần Kỹ thuật cấp trong khi Tòa chưa làm rõ trường này có thẩm quyền cấp đất không.

Bản án sơ thẩm căn cứ vào Luật Đất đai năm 1987 để nhận định rằng giấy phân phối, tạm phân phối đất? (không có bản vẽ đính kèm) do Trường Hậu cần Kỹ thuật Quân khu 7 cấp là hợp pháp là không đúng vì trong Luật Đất đai năm 1987 không có quy định nào như vậy. Việc đối chiếu áp ranh bản đồ hiện trạng vị trí căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật không có dấu của Công ty Cửu Long cung cấp nên không được xem là chứng cứ.

Khi Tòa án tiến hành nhập 03 vụ án vào thành một thì lại xác định ông H và ông T là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Nhưng thông báo thụ lý bổ sung và trong bản án lại xác định ông H, ông T là nguyên đơn là không đúng mà họ phải là người liên quan có yêu cầu độc lập mới đúng. Trong đơn bổ sung thay đổi các nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc ông H giao trả phần diện tích đất tranh chấp nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại buộc ông H cùng vợ và các con ông H phải tháo dỡ nhà là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Trong quyết định định giá tài sản có 04 tài sản định giá nhưng trong biên bản định giá tòa chỉ định giá đất đầy đủ còn phần diện tích xây dựng chỉ định giá giá trị xây dựng là 761.000 đồng/m² mà không thể hiện diện tích xây dựng cụ thể bao nhiêu m² để giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và buộc bị đơn phải chịu chi phí định giá là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và những người kháng cáo khác cũng như những lý do mà luật sư bảo vệ cho bị đơn nêu ra là không có căn cứ vì; phía bị đơn đã thừa nhận phần diện tích đất đang tranh chấp là đất do phía bị đơn lấn chiếm mà có.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H và những người liên quan, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 785/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Do các bà Nguyễn Thị P, Hà Thị Đ, Nguyễn Thị Tuyết M có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung yêu kháng cáo của bị đơn ông H và những người liên quan không đồng ý toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 875/2019 DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận H1, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho gia đình các ông bà được tiếp tục sử dụng đất đồng thời công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông H, bà L.

[2.1] Xét, các lý do mà những người kháng cáo và luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn đưa ra để đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, các Giấy phân phối đất, Giấy tạm cấp đất mà Hiệu trưởng Trường Hậu cần Kỹ thuật cấp cho ông N, ông H, ông T đều căn cứ vào Quyết định số 478/QĐ-DT ngày 30/8/1990 của Tư lệnh Quân khu 7 ký về việc tách khu đất C1 thuộc phần đất doanh trại của trường Hậu cần Kỹ thuật (giáp Quốc lộ H2) để xây dựng nhà ở cán bộ. Trong Điều 2 và Điều 3 của phần quyết định trong Giấy phân phối đất xây dựng nhà ở đã nêu rất rõ về việc người được tạm cấp đất phải có nghĩa vụ;

“Phải tôn trọng và chấp hành đúng điều lệ về quản lý nhà, đất của nhà nước. Tuyệt đối nghiêm cấm việc mua bán, sang nhượng, đổi chác cho người khác.

Giấy này có giá trị tạm phân phối đất.... Đồng chí ... liên hệ với chính quyền địa phương giải quyết các thủ tục còn lại.”.

Đây chính là văn bản có giá trị chứng minh việc các ông N, ông H, ông T là người sử dụng đất hợp pháp, trong văn bản này chứa đủ các nội dung xác định Trường Hậu cần Kỹ thuật không phải là cơ quan có thẩm quyền giao đất mà chỉ là tạm cấp và việc có được giao và công nhận quyền sử dụng đất hay không thì đã được quyết định cho người được tạm cấp đất phải tiến hành các thủ tục còn lại với chính quyền địa phương và ở đây luật sư cho rằng vì các giấy này không có thời hạn nên phải xác minh làm rõ. Thấy, ý kiến này của luật sư là không cần thiết và cũng không đúng vì việc tạm cấp không thời hạn này cho đến nay vẫn còn giữ nguyên giá trị nó chỉ mặc nhiên hết giá trị khi những người được tạm cấp này liên hệ làm xong các thủ tục còn lại với chính quyền địa phương như trong nội dung Điều 3 nêu trên.

[2.2] Căn cứ vào Giấy phân phối đất này, các nguyên đơn đã tiến hành đăng ký nhà đất năm 1999 và đã được Ủy ban nhân dân phường TMT xác nhận. Tại thời điểm này căn cứ vào Điều 2, Điều 33 Luật Đất đai năm 1993 thì các nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định từ sau khi được tạm cấp, không có tranh chấp họ đã tiến hành đăng ký kê khai đất đai nên có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Nhưng do khu đất này bị quy hoạch giải tỏa để làm dự án cải tạo nâng đường xuyên A chính vì vậy mà các nguyên đơn đã không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các nguyên đơn đã được đền bù thỏa đáng trên phần diện tích nhà đất bị thu hồi như trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền thì Trường Quân sự Quân khu 7 đã ra thông báo yêu cầu những người có Kiốt bị giải tỏa phải thực hiện chỉ thị 368/CT-TL ngày 02/8/1997 do Quân khu 7 đã ban hành để bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thực hiện dự án và các nguyên đơn đã chấp hành điều này thể hiện việc các nguyên đơn là những người tôn trọng và tuân thủ pháp luật.

[2.3] Xét, việc luật sư và bị đơn cho rằng các nguyên đơn sử dụng đất do cơ quan không có thẩm quyền tạm cấp là không hợp pháp. Thấy, ngoài những căn cứ phân tích ở trên, nếu cho rằng trường hợp Hiệu trưởng Trường Hậu cần

Kỹ thuật không có thẩm quyền tạm phân phối đất. Thì chỉ cần xét về mặt thời gian sử dụng đất các nguyên đơn sử dụng đất từ năm 1991, các nguyên đơn là sĩ quan thuộc Quân khu 7, nguồn gốc đất của Quân khu 7, các nguyên đơn đã sử dụng và kê khai nhà đất theo quy định và đóng thuế từ năm 1991 cho đến khi bị thu hồi không có tranh chấp và một trong các bằng chứng chứng minh là các nguyên đơn là đối tượng được bồi thường khi bị nhà nước thu hồi đã chứng minh việc các nguyên đơn sử dụng đất là hợp pháp và Quân khu 7 không có tranh chấp gì với các nguyên đơn.

[2.4] Xét, việc bị đơn cho rằng năm 2000 tự lấn chiếm đất của nhà nước. Tại thời điểm lấn chiếm đất các nguyên đơn đã bị nhà nước thu hồi nên các nguyên đơn không có quyền gì với phần đất mà bị đơn đã lấn chiếm. Thấy, đây là suy luận chủ quan của phía bị đơn nên không có căn cứ. Vì như đã phân tích ở trên các nguyên đơn là những người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất không bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

[2.5] Xét, tại mục [2.5] trong phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nêu:

“Kể từ năm 2000 cho đến ngày 25/9/2014 - năm 2000 cũng là thời điểm mà ông H lấn chiếm đất, xây cất nhà tạm theo nội dung các Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường TMT lập ngày 22/7/2015 và ông H cũng thừa nhận lấn chiếm đất của Quân khu 7 mà có - thì Quân khu 7 cũng chưa ban hành bất kỳ văn bản nào đối với các nguyên đơn có mang nội dung thu hồi toàn bộ diện tích đất còn lại sau khi giải tỏa một phần đất đã cấp cho các nguyên đơn để thực hiện dự án đường Xuyên Á.

Toàn bộ 03 phần đất nói trên thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân Quận H1 theo Quyết định số 4754/QĐ-UBND ngày 25/9/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố và các hộ dân sử dụng nhà, đất là đối tượng được nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

Như vậy, việc ông H thừa nhận lấn chiếm đất từ năm 2000 mà đất này không thuộc trường hợp được khai hoang mà có, không thuộc trường hợp được tổ chức giao đất mà có là vi phạm Điều 6 Luật Đất đai năm 1993 “Nghiem cấm việc lấn chiếm đất đai”, vi phạm Điều 15 Luật Đất đai năm 2003 “Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai”, vi phạm Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 “Những hành vi bị nghiêm cấm: 1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai”. Trái lại, đất đã được xác lập quyền sử dụng cho các nguyên đơn từ năm 1991 như phân tích nêu trên tại các mục [2.1], [2.2], [2.3], [2.4] nên hoàn toàn có cơ sở xác định bị đơn ông H lấn chiếm đất của các nguyên đơn.

Mặt khác, các Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường TMT lập ngày 22/7/2015 xác định các nguyên đơn: có kê khai và nộp thuế phi nông nghiệp từ năm 2012 đến nay nên không có cơ sở xác định nguyên đơn từ bỏ quyền sử dụng đất theo các văn bản phân phối đất của Trường Hậu cần Kỹ thuật Quân khu 7 từ sau năm 2000. Từ đó, không thể căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và một số văn bản luật hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 - mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H đề nghị áp dụng - để công nhận hành vi lấn chiếm đất của ông H; hành vi xây dựng nhà tạm cùng các thành viên trong gia đình sinh sống; hành vi khiếu nại để được

nộp thuế sử dụng đất là chuỗi hành vi hợp pháp nhằm chứng minh quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài để trở thành các hộ dân sử dụng nhà, đất là đối tượng được nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo Công văn số 216/UBND-TNMT ngày 14/01/2015 của Ủy ban nhân dân Quận H1”

[2.6] Thấy Tòa cấp sơ thẩm nhận định trên và ra quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người kháng cáo khác. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 785/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Ngoài ra còn một số nội dung mà luật sư nêu ra và đề nghị hủy án sơ thẩm.

[3.1] Về phạm vi khởi kiện;

Xét, việc luật sư cho rằng Tòa cấp sơ thẩm buộc ông H cùng vợ và các con ông H phải tháo dỡ nhà là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn chỉ yêu cầu ông H phải tháo dỡ nhà. Thấy, ý kiến này của luật sư không đúng, vì trong quá trình giải quyết Tòa án đã đưa những người đang sinh sống trong căn nhà không số này tham gia tố tụng trong các phiên hòa giải (Bút lục 530) và xét xử tại Tòa (Bút lục 606) các nguyên đơn đều yêu cầu ông H, vợ và các con của ông H phải tháo dỡ căn nhà trên để trả đất cho các nguyên đơn. Việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc những người có liên quan phải tháo dỡ nhà giao trả đất cho các nguyên đơn là nhằm giải quyết triệt để vụ án tránh việc tranh chấp dây dưa kéo dài đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là đúng theo đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Về việc xác định tư cách đương sự:

Xét thấy, khi nhập 3 vụ án vào thành một vụ án Tòa cấp sơ thẩm đã xác định ông T và ông H là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án sau khi nhập vụ án Tòa cấp sơ thẩm đã xác định ông H và ông T là đồng nguyên đơn là chính xác

[3.3] Về vấn đề áp ranh:

Xét thấy, việc đối chiếu áp ranh bản đồ hiện trạng vị trí căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật do Công ty Cửu Long cung cấp đã được Tòa án thu thập đúng theo trình tự thủ tục tố tụng và căn cứ vào Khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về việc xác định chứng cứ nên đây được coi là chứng cứ.

[3.4] Về việc định giá và việc buộc bị đơn phải chịu chi phí thẩm định:

Xét thấy, việc định giá được tiến hành đúng trình tự thủ tục, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá các tài sản theo quyết định định giá và đã xác định giá trị xây dựng/m². Tòa án chỉ căn cứ vào giá mà hội đồng đã định giá để làm căn cứ tính trên phần diện tích xây dựng đã được thể hiện trong bản đồ hiện trạng vị trí nếu trong trường hợp các đương sự có tranh chấp về giá trị xây dựng.

Xét thấy, Tòa cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu chi phí định giá là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.5] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ các ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H và những người kháng cáo khác không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Riêng ông H là người cao tuổi nên căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 148, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ Điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức H1 và những người liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S .

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 785/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn N;

Công nhận ông Ngô Văn N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 51,2m² thuộc thửa 51-1, thửa 57-1, thửa 65-1, thửa 67-1, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí số 1, 3, 5 của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 48681 ngày 11/9/2018 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập. Ông N phải đảm bảo 10,9m² thuộc chỉ giới đường ký hiệu (a) tại bảng chỉ dẫn diện tích theo tài liệu năm 2004. Đồng thời không công nhận ông Ngô Văn N được quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 3,7m² vị trí số 4 của Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 48681 ngày 11/9/2018.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy giao trả phần đất như trên cho ông Ngô Văn N.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H;

Công nhận ông Hoàng Văn H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 37,4m² thuộc thửa 68, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1, 2, 3 của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 44679 ngày 24/12/2018 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy phải tháo dỡ Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, giao trả phần đất như trên cho ông Hoàng Văn H.

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T;

Công nhận ông Trần Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 36,6m² thuộc thửa 69, tờ 32 (TL 2004) phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí số 1 của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 44678 ngày 24/12/2018 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy tháo dỡ Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh, giao trả phần đất như trên cho ông Trần Văn T.

2.4. Ghi nhận việc các nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức H1, cụ thể: Ông Ngô Văn N hỗ trợ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Hoàng Văn H hỗ trợ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), ông Trần Văn T hỗ trợ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Việc thi hành giao tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và ông H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông N, ông H, ông T chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

2.5. Ghi nhận việc các nguyên đơn ông Hoàng Văn H, ông Trần Văn T tự nguyện cho thời gian lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực đối với ông Nguyễn Đức H1 liên đới cùng bà Huỳnh Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Huỳnh C, bà Nguyễn Thị Huỳnh P1, bà Nguyễn Thị Huỳnh V, ông Nguyễn Đức T1, ông Lý Kim S, trẻ Lý Đăng Huy để thực hiện việc tháo dỡ Nhà không số (số 03 cũ) trước cổng H21, Quốc lộ H2, tổ 0N, khu phố B, phường TMT, Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về các chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Đức H1 phải trả cho ông Ngô Văn N, ông Hoàng Văn H, ông Trần Văn T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 7.000.000 đồng (bảy

triệu đồng). Tức trả cho mỗi nguyên đơn số tiền 2.333.333 đồng (hai triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) sau khi án có hiệu lực.

Việc thi hành giao tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và ông N, ông H, ông T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông H chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả được quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Ngô Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 04720 ngày 05/01/2016; Số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000947 ngày 23/8/2019; Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008132 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 04721 ngày 05/01/2016; Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008134 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 04722 ngày 05/01/2016; Số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008133 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Ngô Văn N và ông Nguyễn Đức H1.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Huỳnh Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0107759 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0107754 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh P1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm

ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0107755 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0107756 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Đức T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0107757 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lý Kim S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0107758 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận H1;
- Chi cục THADS Quận H1 ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy