

Bản án số: 546/2023/DS-PT
Ngày: 09/5/2023
Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/4/2023 và ngày 09/5/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLPT-DS ngày 03/02/2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 390/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1061/2023/QĐXXPT-DS ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Giáo xứ HA

Địa chỉ: Số 679/11 (số cũ 41/1), đường P, Phường M3, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số 286 đường N, Phường B, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1928 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 45/3 đường P, Phường M3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Nguyễn T2, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 1163/18, đường L, Phường M3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Hà Văn Q, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 38/3 đường N, Phường M5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của ông Nguyễn T2: Ông Đàm Bảo H – Văn phòng Luật sư Đàm Bảo H - Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Số 38/3, đường N, Phường M5, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Mạnh M, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 711/8, đường P , Phường M3, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Hoàng Mạnh T3, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 55, đường số 1, Phường M3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn T2 L, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 561/24, đường P , Phường M3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 10 năm 2016, Đơn khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/7/2018, Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 30/7/2020 và các biên bản làm việc tại Tòa án; Giáo xứ HA ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày:

Ngày 03/12/1969, ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị T4 ký Văn Tự bán đứt cho Giáo xứ HA và Giáo xứ LS diện tích 4.558m² đất thuộc Bảng khoán số 55, trong đó phần đất của Giáo xứ HA (sau đây viết tắt là Giáo xứ) mua là 2.253,4m² để làm nghĩa trang Giáo xứ. Sau năm 1975, theo chính sách chung của Nhà nước ngưng chôn cất trong nội đô và trả lại cho Giáo xứ phần đất trống có diện tích 1.495,93m².

Năm 1982, gia đình Ông Nguyễn Văn S là giáo dân trong Giáo xứ đã mượn toàn bộ phần đất trên để trồng rau và cam kết: khi nào Giáo xứ cần sử dụng thì sẽ giao trả lại. Ông S đã tự dựng một căn nhà nhỏ thô sơ vách ván, mái lợp tôn để cất giữ dụng cụ làm vườn, chứa phân tro. Một thời gian sau Ông S đã tự ý xây sửa, coi nói thêm với tổng diện tích là 71,93m².

Năm 1999, Giáo xứ lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan cấp giấy yêu cầu tháo dỡ công trình tạm trên đất, nhưng Ông S không đồng ý vì ảnh hưởng đến hoa màu đang canh tác. Nhận thấy phần đất này có thể xin hợp thức hóa sau để chuyển thành đất thổ cư nên Giáo xứ đã xin cấp giấy chứng nhận và chừa lại phần diện tích 71.93m² này. Ngày 28/04/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số: 2685/QĐ-UB-ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Giáo xứ thửa đất số: 616, thuộc tờ bản đồ duy nhất; diện tích 1.424 m² (đúng ra là 1,495,93m²).

Ngày 10/09/2004, Ban thường vụ Hội đồng mục vụ Giáo xứ khóa X, nhiệm kỳ 2002 – 2006 biết được ngày 14/8/1999, ông Nguyễn T2 là con của Ông S đã lập Tờ khai đăng ký nhà đất được Ủy ban nhân dân Phường M3 xác nhận tháng 10 năm 1999 đối với phần diện tích mà Giáo xứ đã cho Ông S mượn

canh tác. Nên, Giáo xứ đã có đơn tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp đề nghị xem xét không công nhận Tờ khai nêu trên của ông T2.

Ngày 11/10/2004, Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp đã mời các bên đến để hòa giải. Tại buổi hòa giải, Ông Nguyễn Văn S xác định đã xây cất căn nhà trên đất của Giáo xứ, đề nghị Giáo xứ phải thanh toán tiền trông coi đất và công trình trên đất. Do hai bên không thống nhất nên Ủy ban nhân dân Phường M3 lập biên bản hòa giải không thành.

Nhưng sau đó Ông S đồng ý giao trả lại phần đất đã mượn cho Giáo xứ nhưng đề nghị cho ông được tiếp tục canh tác, bởi vì con trai ông là Nguyễn T2 bị tật và cam kết giao trả lại phần đất đã mượn cho Giáo xứ khi được yêu cầu. Giáo xứ thương hoàn cảnh gia đình khó khăn, con ông bị tật yếu nên tiếp tục cho Ông S mượn toàn bộ diện tích 1.495,93m² đất để trồng rau.

Tháng 01/2016, Giáo xứ nhận thấy cần xây dựng lại tường rào để bảo vệ đất, tránh việc người khác lấn chiếm đất và bỏ chất thải gây ô nhiễm môi trường vào khu đất mà Giáo xứ đã được cấp giấy chứng nhận; cũng như phần đất cho Ông S mượn thì xảy ra tranh chấp với Ông S và ông Nguyễn T2 (con Ông S). Ông S và ông T2 yêu cầu Giáo xứ phải chừa cho các ông diện tích 120.54m² (ngang 8.2m và dài 14.7m) tức là lấn sang cả bên phần đất mà Giáo xứ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù trước đó chính ông T2 và Ông S đã đồng ý giao trả lại toàn bộ diện tích đất này cho Giáo xứ và Giáo xứ sẽ sửa lại nhà để cho ông T2 sống tại phần đất này đến cuối đời.

Ngày 05/9/2017, Giáo xứ và Ông S đã lập Biên bản thỏa thuận: Ông S đồng ý trả lại đất cho Giáo xứ. Phần đất này hiện chỉ còn một mình ông Nguyễn T2 sử dụng, còn Ông Nguyễn Văn S già yếu về ở với con trai tại địa chỉ số: 45/3 P, Phường M3, quận Gò Vấp.

Hiện nay, ông T2 không đồng ý trả đất cho Giáo xứ mà muốn đề nghị Tòa án công nhận phần đất trên là của ông T2.

Do đó, Giáo xứ HA đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 phải trả phần diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Giáo xứ là: 28,6m² (trong đó diện tích đất có xây dựng 11,3m²; diện tích đất trống 17,3 m²).

- Công nhận phần diện tích đất 87,9m² mà hiện tại ông Nguyễn T2 đang chiếm dụng thuộc quyền sử dụng của Giáo xứ. Giáo xứ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên.

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn sang đất của Giáo xứ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất đang tranh chấp. Giáo xứ đồng ý trả lại phần giá trị xây dựng trên đất theo giá trị đã được Hội đồng định giá định giá tại Biên bản định giá ngày 26/6/2019 cho Ông S và ông T2.

Giáo xứ thống nhất giá trị nhà, đất đang tranh chấp do Hội đồng định giá tại Biên bản định giá ngày 26/6/2019, đề nghị Tòa án không tiến hành định giá

lại.

Ngoài ra, Giáo xứ không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T2 đề nghị Tòa án công nhận cho ông Nguyễn T2 có quyền sử dụng 116,5m² đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Tại Bản tự khai ngày 25/10/2017 và Biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2018, bị đơn Ông Nguyễn Văn S trình bày:

Năm 1979, Giáo xứ HA có giao cho ông một phần đất tại thửa số 616, tờ bản đồ duy nhất, tọa lạc tại đường L, Phường M3, quận Gò Vấp. Ông đã làm nhà tạm trên diện tích 71,93m² và trồng rau. Ông và con trai Nguyễn T2 cùng ở, canh tác trên phần đất trên. Nay sức khỏe già yếu ông không còn canh tác ở miếng đất trên, nên đồng ý trả lại cho Giáo xứ; nhưng đề nghị Giáo xứ cho ông Nguyễn T2 (con của ông) được ở trên thửa đất trên.

Tại Đơn phản tố của ông Nguyễn T2 ngày 02/6/2020, và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn T2 trình bày:

Thực tế nhà đất mà Giáo xứ HA khởi kiện yêu cầu Ông S và ông T2 phải trả lại cho Giáo xứ tại địa chỉ số 1163/18 đường L, Phường M3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện ông Nguyễn T2 đang quản lý, sử dụng) có nguồn gốc là một phần trong toàn bộ diện tích đất Ông S khai hoang, phục hoá để phục vụ sản xuất từ trước khi giải phóng miền Nam. Do là cha con nên sau khi giải phóng, Ông S cho con là ông Nguyễn T2 khoảng 120m² đất để cất nhà ở riêng (diện tích đo thực tế là 116,5m²). Sau khi được cho đất, năm 1976 ông T2 tiến hành xây dựng nhà để ở ổn định. Quá trình quản lý nhà đất ông T2 đã đăng ký, kê khai nhà đất theo Chỉ thị 299 ngày 14/8/1999, đã được Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp xác nhận đăng ký tháng 10/1999; và đứng tên trên Bản đồ nhà ở, đất ở do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc – Tư vấn Xây dựng HL lập, được Phòng Tài nguyên và Môi Trường kiểm tra ngày 21/4/2014, diện tích là 116,5m².

Năm 2000 đại diện Giáo xứ tự ý đo vẽ và kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao trùm cả 28,6m² đất của ông T2. Do không kiểm tra thực tế, không có xác nhận của các hộ liên kề (trong đó có hộ ông T2) nên tại Quyết định số 302/UB ngày 24/4/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1,424m² đất cho Giáo xứ trong đó có cả diện tích 28,6m² đất mà ông T2 được Ông S cho tặng và đang quản lý, sử dụng hợp pháp từ trước giải phóng đến nay.

Giáo xứ tự ý chỉ ranh để đo đạc, đăng ký kê khai và việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ căn cứ vào đo đạc kê khai của Giáo xứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của Luật Đất đai.

Giáo xứ khởi kiện yêu cầu ông T2 trả đất nhưng Giáo xứ không có chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất, về quá trình quản lý sử dụng đất. Trong khi ông T2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất từ sau khi giải phóng miền Nam đến nay và cũng là người đăng ký kê khai hợp pháp theo Chỉ thị 299. Ông T2 đã đóng thuế đất trong suốt quá trình ông T2 ở.

Tại phiên tòa ngày 27/9/2022, ông Q đại diện cho ông T2 đã cung cấp cho

Hội đồng xét xử sơ thẩm Bản tự khai của Ông S ký ngày 22/9/2022 có nội dung: “...đây là phần đất có nguồn gốc là do tôi khai hoang, phục hóa để phục vụ sản xuất từ trước khi giải phóng miền Nam. Theo tôi được biết trong hồ sơ vụ án, đại diện của Giáo xứ HA có cung cấp các chứng cứ là:

1. Biên bản hòa giải giữa tôi và Giáo xứ HA vào ngày 08/10/2004 về việc tranh chấp liên quan đến thửa đất trên;

2. Biên bản hòa giải giữa tôi và Giáo xứ HA ngày 05/9/2017 về việc giao trả lại phần đất có diện tích là 71,93 m² cho Giáo xứ HA.

Tôi một lần nữa khẳng định những chứng cứ trên do nguyên đơn cung cấp là không đúng sự thật và không do tôi ký tên.”

Vì vậy, ông T2 có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của Giáo xứ HA.

2. Công nhận ông Nguyễn T2 có quyền sử dụng 116,5m² đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Ngoài ra, ông T2 thống nhất giá trị nhà, đất đang tranh chấp do Hội đồng định giá tại Biên bản định giá ngày 26/6/2019, đề nghị Tòa án không tiến hành định giá lại.

Tại Bản tự khai ngày 06/5/2020, người làm chứng ông Nguyễn Mạnh M trình bày:

Vào ngày 05/9/2017, tôi có ký làm chứng đối với Biên bản thỏa thuận về việc trao trả lại phần đất có diện tích 71,93m² cho Giáo xứ HA, giữa Ông Nguyễn Văn S và Giáo xứ HA (đại diện Linh mục Nguyễn Ngọc T4). Tôi có nghe đọc toàn bộ nội dung giữa hai bên ký với tư cách là người làm chứng về thỏa thuận nội dung và hình thức về biên bản trên. Hai bên tự nguyện không có sự ép buộc nào. Ngoài ra, tôi không biết gì hết.

Tại Bản tự khai ngày 06/5/2020, người làm chứng ông Nguyễn Mạnh T5 trình bày:

Ngày 05/9/2017, tôi có ký làm chứng Biên bản thỏa thuận trao trả lại phần đất có diện tích 71,93m² cho Giáo xứ HA, giữa Ông Nguyễn Văn S và Giáo xứ HA. Tôi chỉ chứng kiến giữa Ông S và Giáo xứ HA có ký Biên bản thỏa thuận trên. Về nội dung tôi không có đọc. Việc hai bên ký là có thật, còn mọi vấn đề khác thì tôi không biết.

Tại Bản tự khai ngày 06/5/2020, người làm chứng ông Nguyễn T2 L trình bày:

Theo thỏa thuận ngày 05/9/2017, tôi có ký làm chứng đối với Biên bản thỏa thuận về việc trao trả lại phần đất có diện tích 71,93m² cho Giáo xứ HA, giữa Ông Nguyễn Văn S và Giáo xứ HA (đại diện Linh mục Nguyễn Ngọc T4). Tôi có nghe đọc toàn bộ nội dung giữa hai bên và ký với tư cách là làm chứng về thỏa thuận nội dung và hình thức về biên bản trên. Theo tôi việc thỏa thuận này do tự nguyện của hai bên và hai người đều mạnh khỏe, minh mẫn. Ngoài ra, tôi không biết gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 390/2022/DS-ST ngày 04/10/2022, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Giáo xứ HA.

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 phải trả phần diện tích đất lấn chiếm của Giáo xứ HA đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố chứng nhận $26,8\text{m}^2$ (trong đó diện tích đất có xây dựng $11,3\text{m}^2$; diện tích đất trống $17,3\text{m}^2$) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/5/2019 thể hiện tại phần số 5, số 10, số 12.

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích $87,9\text{m}^2$ cho Giáo xứ HA (trong đó diện tích đất có xây dựng $65,1\text{m}^2$). Công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích $87,9\text{m}^2$ là của Giáo xứ HA (trong đó diện tích đất có xây dựng $65,1\text{m}^2$) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/5/2019 thể hiện tại phần số 6, số 7, số 8 và số 11.

Giáo xứ HA được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn sang đất của Giáo xứ HA $11,3\text{m}^2$ đã được cấp giấy chứng nhận và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận có diện tích đất có xây dựng $65,1\text{m}^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/5/2019 thể hiện tại phần số 5, số 6, số 8 và số 10.

Ghi nhận việc Giáo xứ HA đồng ý trả lại phần giá trị xây dựng đối với phần nhà xây dựng trên phần đất lấn sang đất của Giáo xứ HA $11,3\text{m}^2$ đã được cấp giấy chứng nhận và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận có diện tích $65,1\text{m}^2$ cho Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 với số tiền 50.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn S và Nguyễn T2 không phải chịu án phí, được miễn án phí sơ thẩm dân sự.

Hoàn lại cho Giáo xứ HA số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 1.798.250 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0017626 ngày 09/1/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 10 năm 2022, ông Nguyễn T2 là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của ông T2 giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn T2 và bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Hà Văn Q đại diện kháng cáo cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Đất của Giáo xứ HA là do Tổng Giám mục Tổng Giáo phận Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, nên người đứng đơn khởi kiện phải là Tổng Giám mục. Ông Nguyễn Ngọc T4 – Cha Xứ Giáo xứ HA ký đơn khởi kiện và ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của Giáo xứ HA là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ theo Án lệ số 33/2020/AL, Về trường hợp cá nhân được nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài. Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05 tháng 02 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Phần đất này là do Ông S khai hoang, đến năm 1976, Ông S cho con là ông T2 và ông T2 đã tiến hành xây dựng nhà để ở, sử dụng ổn định hơn 30 năm nên phía bị đơn là người sử dụng hoàn toàn hợp pháp.

Cùng một thời điểm kê khai nhà, đất năm 1999, thì Giáo xứ HA kê khai phần diện tích đất thửa 616, tờ bản đồ DN, diện tích đất 1.424m²; còn ông T2 cũng kê khai 116,5m² diện tích đất do ông T2 quản lý, sử dụng. Phần đất mà Giáo xứ HA khởi kiện yêu cầu Ông S và ông T2 phải trả lại cho Giáo xứ là do ông T2 quản lý, sử dụng đất ổn định liên tục, làm nghĩa vụ đóng thuế đất đầy đủ và là người đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, đã được Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp xác nhận đăng ký tháng 10/1999. Ngược lại, Giáo xứ HA là chủ đất không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, không nộp thuế... Việc Giáo xứ HA tự ý chỉ ranh để đo đạc, đăng ký, kê khai và việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ căn cứ vào đo đạc kê khai của Giáo xứ HA, không kiểm tra thực tế, không có xác nhận của các hộ liền kề để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.424m² chồng lấn 28,16m² đất của ông T2 là không đúng quy định của Luật Đất đai.

Việc Giáo xứ HA cho rằng, nguồn gốc đất mà bị đơn đang sử dụng là của Giáo xứ cho bị đơn ở nhờ nhưng sau này lại không đi kê khai, đăng ký, không đóng thuế, khi cấp chủ quyền là đã thực hiện các hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với phần đất đó.

Bị đơn đã sử dụng đất liên tục, ngay tình, công khai từ năm 1979 đến năm 2017 là trên 30 năm, căn cứ hồ sơ khai thuế, văn bản xác minh của Tòa án... Tuy nhiên, đến năm 2017 thì Giáo xứ HA mới khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Gò Vấp. Do đó, bị đơn đủ điều kiện để được xác lập quyền sở hữu, sử dụng theo thời hiệu đối với phần đất đang tranh chấp theo khoản 7 Điều 176 và khoản 1 Điều 255 Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 1 Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn căn cứ vào Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp (chỉ còn bản phô tô - theo Văn bản do Ủy ban nhân dân Phường M3 trả lời Tòa án nhân dân quận Gò Vấp) để cho rằng Ông S đã thừa nhận nguồn gốc đất mà hai bên tranh chấp là do Giáo xứ HA cho Ông S mượn nhưng ông không đồng ý tháo dỡ nhà xây trên đất. Biên bản này không có giá trị pháp lý và không có hiệu lực, bởi vì: Tài liệu này hiện đã thất lạc bản chính và chỉ còn bản phô tô. Ủy ban nhân dân Phường M3, căn cứ vào tài liệu phô tô để

xác định lại nội dung của biên bản này là dấu hiệu hợp thức hóa chứng cứ không khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bị đơn.

Do đó, yêu cầu: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn ông T2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 116,5m² cho ông Nguyễn T2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 theo Quyết định 2685/QĐ-UB-ĐT đã cấp cho Giáo xứ HA ngày 28/4/2000.

+ Nguyên đơn Giáo xứ HA ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 đại diện yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Căn cứ Giấy xác nhận ngày 11/11/2016 của Tòa Giám mục Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Giáo xứ HA. Do đó, bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, do ông Nguyễn Ngọc T4 – Cha xứ Giáo xứ HA ký đơn khởi kiện và ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 đại diện Giáo xứ HA là trái quy định của pháp luật, là không có căn cứ.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Giáo xứ HA và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 08/5/2019, thể hiện phần diện tích 28,6m² đất tranh chấp do ông T2 đang quản lý, sử dụng nằm trong phần đất mà Giáo xứ HA được cấp Giấy chứng nhận, thể hiện tại vị trí ký hiệu (5), (10), (12), diện tích đất tổng cộng 3 vị trí trên là 28,6m². Đồng thời, căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2019, thể hiện: phần diện tích đất 28,6m² (trong đó diện tích đất có xây dựng là 11,3m², diện tích đất trống là 17,3m²) mà ông T2 đang quản lý sử dụng nằm trong phần diện tích 1.424m² đất mà Giáo xứ HA đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông T2 phải trả lại phần đất 28,6m² là có cơ sở.

Xét thấy, diện tích 87,9m² đất đang tranh chấp mà Giáo xứ HA chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là của Giáo xứ HA mua lại của vợ chồng ông Phi và bà Tư theo nội dung văn tự bán đứt ruộng đất giữa ông Phi, bà Tư với Giáo xứ HA và LS năm 1969. Sau đó, Giáo xứ HA cho Ông S là cha của ông T2 mượn để canh tác và Ông S cũng đã thừa nhận mượn đất của Giáo xứ HA để canh tác và đồng ý trả lại cho Giáo xứ. Tuy nhiên, ông T2 khai nhận nguồn gốc đất trên là do Ông S là cha của ông khai hoang, phục hóa trước giải phóng, sau đó cho lại cho ông là không có cơ sở. Vì vậy, ông T2

kháng cáo yêu cầu công nhận phần diện tích 87,9 m² đất thuộc quyền sử dụng của ông là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Giáo xứ HA, yêu cầu công nhận phần diện tích 87,9 m² hiện tại ông T2 đang chiếm dụng thuộc quyền sử dụng của Giáo xứ HA là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Bản án sơ thẩm có nhận định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng phần quyết định không tuyên bác yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đầy đủ. Ngoài ra, tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm, có ghi nhầm 28,6m² thành 26,8m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung và điều chỉnh lại cho phù hợp và đúng quy định.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2; sửa bản án sơ thẩm về bổ sung và điều chỉnh các thiếu sót theo phân tích trên.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn Ông Nguyễn Văn S, người làm chứng ông Nguyễn Mạnh M, ông Hoàng Mạnh T3 và ông Nguyễn T2 L đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ Giấy xác nhận số 247_161111_02 ngày 11/11/2016 của Tòa Giám mục Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Giáo xứ HA là cơ sở tôn giáo của Tổng Giáo phận Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giáo hội Công giáo Việt Nam. Giáo xứ đã được xây dựng và thành lập từ tháng 8 năm 1954. Linh mục Chánh xứ HA hiện tại là Linh mục Nguyễn Ngọc T4. Đồng thời, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Giáo xứ HA. Như vậy, Đơn khởi kiện của nguyên đơn Giáo xứ HA do Linh mục Nguyễn Ngọc T4 đứng khởi kiện và Giáo xứ HA do ông Nguyễn Ngọc T4 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 đại diện tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn T2 và bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, do ông Nguyễn Ngọc T4 – Cha xứ Giáo xứ HA ký đơn khởi kiện và ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 đại diện Giáo xứ HA là trái quy định của pháp luật, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Xét, Trích Biên bản hòa giải ngày 08/10/2004, do Cán bộ Tư pháp Ủy ban nhân dân Phường M3 lập (bút lục số 95) được trích từ Biên bản hòa giải tranh chấp đất do Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp lập ngày 04/10/2004 (bút lục số 110 – 112) có nội dung đúng với Biên bản hòa giải tranh chấp do Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp lập ngày 04/10/2004. Đồng

thời, tại Công văn số 565/UBND ngày 30/8/2017 của Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp về việc cung cấp chứng cứ có nội dung: Biên bản hòa giải ngày 08/10/2004 của Ủy ban nhân dân Phường M3 được trích từ sổ ghi biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 04/10/2004 của Ủy ban nhân dân Phường M3, do đó Ủy ban nhân dân phường không cung cấp được bản sao Biên bản hòa giải ngày 08/10/2004. Nay Ủy ban nhân dân phường photo Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 04/10/2004 của Ủy ban nhân dân Phường M3 từ sổ ghi biên bản đính kèm văn bản này để cung cấp cho Tòa án (bút lục số 113).

[4] Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm không căn cứ vào Trích Biên bản hòa giải ngày 08/10/2004 để giải quyết vụ án mà căn cứ vào Biên bản hòa giải tranh chấp đất do Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp lập ngày 04/10/2004 để giải quyết vụ án. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/9/2022, ông T2 có cung cấp Bản tự khai của Ông S điểm chỉ ngày 22/9/2022 về việc khiếu nại Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp lập Biên bản hòa giải ngày 08/10/2004 và ông Nguyễn Ngọc T4 – Linh mục Giáo xứ HA làm giả Biên bản thỏa thuận ngày 05/9/2017. Tuy nhiên, lời trình bày của Ông S tại Bản tự khai ngày 22/9/2022 là không có căn cứ và mâu thuẫn với các lời khai trước của Ông S. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn T2 và bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo cho rằng Ủy ban nhân dân Phường M3, căn cứ vào tài liệu phô tô để xác định lại nội dung của biên bản này là dấu hiệu hợp thức hóa chứng cứ, không khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông T2 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Xét, Biên bản thỏa thuận ngày 05/9/2017, giữa Ông Nguyễn Văn S với Giáo xứ HA có 03 người làm chứng ký tên và tại các Bản tự khai những người làm chứng xác nhận có chứng kiến thỏa thuận giữa Ông S với Giáo xứ HA và nghe đọc lại nội dung thỏa thuận giữa hai bên và ký tên người làm chứng. Do đó, ông T2 kháng cáo cho rằng, Biên bản thỏa thuận ngày 05/9/2017 là do Giáo xứ HA đánh máy trước và giả chữ ký của Ông S là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Theo Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969 có thị thực chữ ký của Ủy ban hành chánh xã A tháng 12/1969 có nội dung: Ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị T6 bán đứt 4.550m² đất cho nhân dân Giáo hữu 2 Xứ LS do ông Phạm Văn L đại diện và HA do ông Nguyễn Văn T7 đại diện để dùng làm Nghĩa trang cho hai xứ với giá 1.820.000 đồng. Phần đất 4.550 thước vuông được ghi trong văn tự này được thỏa thuận phân chia như sau: Phần của xứ LS 2.100 thước vuông; phần xứ HA 2.000 thước vuông và phần tư nhon 450 thước vuông (bút lục số 35).

[7] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp thể hiện: Giáo xứ HA được quyền sử dụng 1.424m², tại Phường M3, quận Gò Vấp, số thửa 616, số tờ bản đồ DN, mục đích sử dụng ĐRM, thời hạn sử dụng lâu dài (bút lục số 34).

[8] Căn cứ Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969 có thị thực chữ ký của Ủy ban hành chánh xã A tháng 12/1969 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB

ngày 24 tháng 4 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 212/UBND-TNMT ngày 15/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và Công văn số 9992/VPĐK-LT ngày 07/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, xác định phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc bằng khoán số 55 tọa lạc tại ấp Dân – An 10, xã A, phía Đông giáp Bằng khoán 54, phía Tây giáp Bằng khoán 50 (theo Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969, được Ủy ban hành chánh xã A tháng 12/1969).

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Giáo xứ HA, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2019 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/5/2019, thể hiện: phần diện tích 28,6m² đất tranh chấp (trong đó, diện tích đất có xây dựng là 11,3m², diện tích đất trống là 17,3m²) do ông T2 đang quản lý, sử dụng nằm trong phần diện tích 1.424m² đất mà Giáo xứ HA được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện tại vị trí có ký hiệu (5), (10), (12) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/5/2019. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 và bị đơn ông T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo yêu cầu công nhận phần diện tích 28,6m² đất thuộc quyền sử dụng của ông T2 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[9] Căn cứ Công văn số 75/UBND ngày 02/12/2021 của Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp có nội dung: Một phần thửa đất 616, tờ bản đồ duy nhất, Bộ địa chính Phường M3, quận Gò Vấp tại số 1163/18 đường L, Phường M3, quận Gò Vấp là Giáo xứ giao cho Ông S canh tác trong khoảng thời gian từ năm 1979 đến năm 1982; tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất do Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp lập ngày 04/10/2004, Ông S trình bày: Tôi đã được Giáo xứ giao cho tôi đất để sản xuất từ năm 1979 và tôi có cất một căn nhà; tại Bản tự khai ngày 25/10/2017, Ông S trình bày: Năm 1982, Ông S có mượn một phần đất 616, tờ bản đồ duy nhất tọa lạc tại đường L, Phường M3, quận Gò Vấp... Ông S mượn đất để trồng rau và có làm nhà tạm với diện tích 71,93m² và tại Biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân quận Gò Vấp lập ngày 24/7/2018, Ông S trình bày: Sau khi nhận thông báo thụ lý của Tòa án thì tôi đã có bản tự khai ngày 25/10/2017 với nội dung: Trước đây tôi có mượn đất của Giáo xứ để trồng rau và làm nhà tạm với diện tích 71,93m². Tuy nhiên nay sức khỏe đã già yếu không còn canh tác trên phần đất nên tôi đồng ý trả lại đất đã mượn cho Giáo xứ... Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn T2 và bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo cho rằng, phần đất tranh chấp là do Ông S khai hoang, phục hóa để phục vụ sản xuất từ trước năm 1975 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[10] Căn cứ Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969 có thị thực chữ ký của Ủy ban hành chánh xã A tháng 12/1969; Công văn số 212/UBND-TNMT ngày 15/01/2019 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp và Công văn số 9992/VPĐK-LT ngày 07/8/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố,

xác định phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc bằng khoán số 55 tọa lạc tại ấp Dân – An 10, xã A, phía Đông giáp Bằng khoán 54, phía Tây giáp Bằng khoán 50 (theo Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969, được Ủy ban hành chánh xã A tháng 12/1969).

[11] Xét, Phần diện tích 87,9m² đất các đương sự đang tranh chấp mà Giáo xứ HA chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là của Giáo xứ HA mua lại của ông Nguyễn Văn P và bà Phan Thị T6 theo Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969, được Ủy ban hành chánh xã A chứng nhận tháng 12/1969. Sau đó, Giáo xứ HA cho Ông Nguyễn Văn S mượn để canh tác và Ông S cũng đã thừa nhận mượn đất của Giáo xứ HA để canh tác và đồng ý trả lại cho Giáo xứ HA, căn cứ vào Công văn số 75/UBND ngày 02/12/2021 của Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp, Bản tự khai của Ông S ngày 25/10/2017 và Biên bản lấy lời khai Ông S do Tòa án nhân dân quận Gò Vấp lập ngày 24/7/2018. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 và bị đơn ông T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo yêu cầu công nhận phần diện tích 87,9 m² đất thuộc quyền sử dụng của ông T2, vì nguồn gốc diện tích 87,9m² đất nêu trên là do Ông Nguyễn Văn S là cha của ông T2 khai hoang, phục hóa trước giải phóng là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[12] Như đã nhận định trên, phần đất các đương sự tranh chấp, Ông Nguyễn Văn S xác nhận đã mượn của Giáo xứ HA và các đương sự tranh chấp từ năm 2004. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn T2 và bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo cho rằng, ông T2 đã sử dụng đất liên tục, ngay tình, công khai từ năm 1979 đến năm 2017 là trên 30 năm, nên đủ điều kiện để được xác lập quyền sở hữu, sử dụng theo thời hiệu đối với phần đất đang tranh chấp theo Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[13] Xét, do ông T2 là người quản lý, sử dụng đất nên phải nộp thuế đất. Việc nộp thuế đất không phải người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất. Đồng thời, việc đăng ký, kê khai là nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất để giúp Nhà nước thống kê, quản lý dữ liệu ruộng đất và cũng là một trong những tài liệu, chứng cứ làm căn cứ để xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các bên có tranh chấp nên Tòa án xem xét các giấy tờ này để xác định nguồn gốc sử dụng đất của các bên tranh chấp.

[14] Xét, việc ông Nguyễn T2 là con của Ông Nguyễn Văn S đã lập Tờ khai đăng ký nhà đất ngày 14/8/1999, được Ủy ban nhân dân Phường M3 xác nhận tháng 10 năm 1999. Tuy nhiên, căn cứ Văn tự bán đứt ruộng đất ngày 03/12/1969 có thị thực chữ ký của Ủy ban hành chánh xã A tháng 12/1969 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Giáo xứ HA, thì phần đất tranh chấp là của Giáo xứ HA cho Ông Nguyễn Văn S mượn để canh tác theo lời thừa nhận của Ông Nguyễn Văn S tại các tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất do Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp lập ngày 04/10/2004 (bút lục số 110 – 112) Bản tự khai ngày 25/10/2017 (bút lục số 93) Biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân quận Gò Vấp lập ngày 24/7/2018 (bút lục số 120 - 121).

[15] Ngoài ra, tại Biên bản thỏa thuận ngày 05/9/2017, giữa Ông Nguyễn Văn S với Giáo xứ HA có nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 616 tờ bản đồ duy nhất tọa lạc tại đường L, Phường M3, quận Gò Vấp là do ông Nguyễn Văn T7 đại diện cho người dân trong Giáo xứ HA mua 2.253,4m² vào ngày 13/12/1969. Năm 1982, Ông Nguyễn Văn S mượn một phần thửa đất trên để trồng rau và có làm nhà tạm với diện tích là 71,93m². Ngày 28/4/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 2685/QĐ-UB-ĐT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Giáo xứ HA, thửa đất 616, thuộc tờ bản đồ duy nhất, diện tích 1.424m² (đã chừa lại 71,93m², đúng ra là 1.495,93m²). Ý kiến của Ông S: Nay tôi già yếu, không còn canh tác trên phần đất này, tôi đồng ý giao trả lại toàn bộ phần đất (bao gồm diện tích 71,93m² đất) nêu trên cho Giáo xứ, để Giáo xứ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên tôi có đề nghị Giáo xứ cho con trai là Nguyễn T2 được tiếp tục ở trên phần nhà tạm cho đến khi chết, vì con trai tôi bị tật nguyền và không chịu về ở nhà chung. Kết luận: Ông Nguyễn Văn S và gia đình giao trả lại toàn bộ diện tích đất cho Giáo xứ HA (bao gồm cả diện tích 71,93m² đất đang tranh chấp). Giáo xứ HA nhận lại toàn bộ diện tích đất và tự thực hiện thủ tục đăng bộ, nhập thửa đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Giáo xứ sửa lại phần nhà hiện trạng theo ý và cho ông Nguyễn T2 mượn ở đến khi chết...

[16] Đồng thời, phần đất ông T2 kê khai, đăng ký, khi Giáo xứ HA phát hiện ông T2 đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Giáo xứ khiếu nại và được Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp hòa giải tranh chấp đất ngày 04/10/2004. Như vậy, việc ông T2 kê khai, đăng ký và Ủy ban nhân dân Phường M3 xác nhận việc kê khai của ông T2 để quản lý người đang quản lý, sử dụng đất, không phải đất thuộc quyền sử dụng của ông T2. Ngoài ra, đất mà ông T2 đang quản lý, sử dụng có tranh chấp với Giáo xứ HA. Cụ thể, ngày 04/10/2004, Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp đã mời các bên đến để hòa giải; Ông S xác định đã xây cất căn nhà trên đất của Giáo xứ cho Ông S mượn để canh tác. Nên khi phát hiện ông T2 đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho phần đất nêu trên thì Giáo xứ HA đã nộp đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân Phường M3, quận Gò Vấp. Như vậy, đất mà ông T2 đang sử dụng là đất có nguồn gốc của Giáo xứ HA cho Ông S mượn và Giáo xứ không đồng ý việc ông T2 xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn T2 và bị đơn ông Nguyễn T2 ủy quyền cho ông Q đại diện kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông T2 được quyền sử dụng 116,5m² đất là không có căn cứ chấp nhận.

[17] Xét, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn T2 không yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 theo Quyết định 2685/QĐ-UB-ĐT đã cấp cho Giáo xứ HA ngày 28/4/2000, nên cấp sơ thẩm không xem xét. Do cấp sơ thẩm không xem xét nên đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T2, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 theo Quyết định 2685/QĐ-UB-ĐT đã cấp cho Giáo xứ HA ngày 28/4/2000, thì cấp phúc thẩm cũng không xem xét đối

với yêu cầu này của ông T2 theo khoản 1 Điều 17 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm được đảm bảo”.

[18] Tại Mục 1 Quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên diện tích đất là 26,8m² là tính toán không chính xác mà phải là diện tích đất 28,6m². Đồng thời, Bản án sơ thẩm có xem xét và nhận định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc ông Nguyễn T2 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng 116,5m² đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất. Tuy nhiên, trong Quyết định Bản án sơ thẩm không tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn T2 yêu cầu công nhận quyền sử dụng 116,5m² đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với tài sản, là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa một phần Bản án sơ thẩm cho phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[19] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2; sửa bản án sơ thẩm về diện tích đất là 28,6m² và tuyên bổ sung, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn T2, yêu cầu công nhận quyền sử dụng 116,5m² đất thuộc quyền sử dụng đất của ông, là có căn cứ nên chấp nhận.

[20] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T2 không phải chịu (ông T2 là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166; Điều 181; Điều 191 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 136 Luật Đất đai 2003;

Căn cứ khoản 16 Điều 3; khoản 4 Điều 5; Điều 100; Điều 101; Điều 102; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 28; khoản 1 Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 20 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T2.

2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 390/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Giáo xứ HA.

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 phải trả phần diện tích đất cho Giáo xứ HA đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027/1a QSDĐ/302/UB ngày 24 tháng 4 năm 2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 28,6m² đất (trong đó diện tích đất có xây dựng 11,3m²; diện tích đất trống 17,3m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/5/2019, thể hiện tại phần có ký hiệu số (5), (10), (12).

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 87,9m² cho Giáo xứ HA (trong đó diện tích đất có xây dựng 65,1m²). Công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 87,9m² là của Giáo xứ HA (trong đó diện tích đất có xây dựng 65,1m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/5/2019, thể hiện tại phần có ký hiệu số (6), (7), (8) và (11).

Giáo xứ HA được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 tháo dỡ toàn bộ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn sang đất của Giáo xứ HA 11,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có diện tích đất có xây dựng 65,1m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 08/5/2019, thể hiện tại phần có ký hiệu số (5), (6), (8) và (10).

Ghi nhận việc Giáo xứ HA đồng ý trả lại phần giá trị xây dựng đối với phần nhà xây dựng trên phần đất lấn sang đất của Giáo xứ HA 11,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 65,1m² cho Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn T2 với số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của của bị đơn ông Nguyễn T2, yêu cầu công nhận quyền sử dụng 116,5m² đất thuộc quyền sử dụng đất của ông.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Nguyễn Văn S và Nguyễn T2.

Hoàn lại cho Giáo xứ HA số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.798.250 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0017626 ngày 09/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T2 không phải chịu.

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

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./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận Gò Vấp;
- TAND quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu (17)

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

Lê Ngọc Tường