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: 340/2024/DS-PT
Ngày 24 – 5 – 2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 901/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1321/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 996/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Lê Thành H, sinh năm 1964; Cư trú tại: B, KP C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Công ty L2 do ông Trương Hồng T làm đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: số A, đường số A, khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 20/5/2024, vắng mặt ngày 24/5/2024).

***- Bị đơn*:** Ông Lã Duy T1, sinh năm 1964; Cư trú tại: C Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như H1, sinh năm 1986; Cư trú tại: P.104 số A Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc B, công ty L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Hồng T2, sinh năm 1970; Cư trú tại: A C, W, USA.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như H1, sinh năm 1986; Cư

trú tại: P.104 số A Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Lê Kiêm T3, sinh năm 1954 (đã chết năm 2023); Cư trú tại: B104, KP C phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Văn C, sinh năm 1969; Cư trú tại: B, KP C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 20/5/2024, vắng mặt ngày 24/5/2024).

4. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1967; Cư trú tại: D D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 20/5/2024, vắng mặt ngày 24/5/2024).

5. Ông Lê Văn T5, sinh năm 1956; Cư trú tại: B Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà T4 và ông T5: Công ty L2 do ông Trương Hồng T làm đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: số A, đường số A, khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt ngày 20/5/2024, vắng mặt ngày 24/5/2024).

6. Ông Vũ Duy M, sinh năm 1957;

7. Bà Trần Thị V, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: A H, Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- ***Người làm chứng:*** Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1963; Cư trú tại: 2 Tổ A, KP9, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- ***Người kháng cáo:*** Ông Lê Thành H (Nguyên đơn); ông Lê Văn C, ông Lê Văn T5 và bà Lê Thị T4 (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn là ông Lê Thành H có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu H2 trình bày:

Ông Lê Văn N và bà Trần Thị M2 có 05 người con gồm: Ông Lê Thành H, bà Lê Kiêm T3, ông Lê Văn T5, ông Lê Văn C, bà Lê Thị T4. Ông Lê Văn N (mất năm 2006) là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với diện tích 124,6m^2 đất (theo bản đồ Hiện trạng vị trí số: 21813/VPĐK ngày 11/4/2014) đất thuộc thửa 1389, tờ bản đồ số 02 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) thuộc phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1975 để làm ruộng, theo sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB.

Ông Nguyễn Văn M1 có nhà đất phía sau đất của ông N nên đã đề nghị mượn phần đất của ông N làm đường đi vào nhà và đã được ông N đồng ý. Năm 2015, ông M1 bán đất của ông cho Công ty H5 và dọn đi, đồng thời thông báo với nhà ông N về việc trả lại lối đi. Mãi sau này ông H đến phần đất này xem thì phát hiện ông Lã Duy T1, bà Vũ Thị Hồng T2 nhà kế bên đã tự ý làm rào chắn, xây dựng trái phép nhằm chiếm dụng. Ông H nhiều lần yêu cầu ông T1, bà T2 trả lại đất nhưng ông bà không hợp tác. Từ khi ông N mất đến nay ông H mới ghé thăm phần đất này của cha ông H thì phát hiện phần đất này đã bị vợ chồng ông T1, bà T2 là hộ liền kề tự ý làm cổng rào chắn, xây dựng trái phép nhằm mục đích chiếm hữu sử dụng riêng và tôi đang tiến hành thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho vợ chồng ông T1. Nhiều lần ông H đã tìm đến yêu cầu ông T1, bà T2 trả lại diện tích đất nêu trên cho ông N nhưng ông T1 đều không hợp tác và cho rằng đó là đất của ông.

Do đó nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông Lã Duy T1 và bà Vũ Thị Hồng T2 trả nguyên trạng phần diện tích khoảng 127.8m^2 đất (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020) thuộc một phần thửa 1389, tờ bản đồ số 2 (TL chỉ thị 02/CT- UB), tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho cha ông H là ông Lê Văn N (chết năm 2006) – nay do các hàng thừa kế của ông N là: Ông Lê Thành H, bà Lê Kim T6, ông Lê Văn C, bà Lê Thị T4 nhận thay; và công nhận Quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Lê Văn N gồm các hàng thừa kế: Ông Lê Thành H, bà Lê Kim T6, ông Lê Văn C, bà Lê Thị T4.

Nguyên đơn đồng ý với bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020; xác định hiện trạng trên đất không có công trình xây dựng hay trồng cây, hoa màu gì. Hiện phần đất do gia đình ông T1 sử dụng làm lối đi cho nhà ông T1 ở liền kề, kê bếp, dựng mái che, bàn ghế và vài vật dụng khác. Nguyên đơn thống nhất giá trị tài sản tranh chấp là 11.502.000.000 (mười một tỷ năm trăm lẻ hai triệu) đồng.

Bị đơn ông Lã Duy T1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Như H1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Văn N sử dụng từ trước năm 1975, sau đó vào năm 2002, ông Vũ Duy M và bà Trần Thị V đồng ý bán/chuyển nhượng và vợ chồng ông Lã Duy T1, bà Vũ Thị Hồng T2 đồng ý mua/nhận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 127,8m^2, đất thuộc thửa 1389, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại địa chỉ: A Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán là 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông T1, bà T2 đã thanh toán đủ tiền và ông M, bà V đã giao toàn bộ phần đất nói trên cho ông T1, bà T2 quản lý sử dụng từ đó đến nay (Thể hiện rõ tại Vi bằng số: 256/2012/VB-TPLQ8 do Văn phòng T14, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/5/2012 mà bị đơn đã nộp cho Tòa án).

Ngày 30/7/2001, bà V có làm đơn xin sử dụng đất xây dựng nhà ở nhân dân với tổng diện tích nêu trên kèm theo bản đồ khảo sát hiện trạng vị trí thể hiện diện tích và vị trí lô đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T. Đến ngày 20/5/2002, bà Trần Thị V đã bán thửa đất này cho ông T1 theo giấy tay lập ngày 20/5/2002. Gia đình ông T1 quản lý sử dụng ổn định đến khoảng đầu năm 2011 thì gia đình ông có làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường T thông báo vị trí thuộc một phần thửa 1389 – tờ bản đồ số 02 được thể hiện là đường hẻm với mã số hẻm là 114 – lộ giới 6m (đã được phê duyệt theo Quyết định số 331/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/9/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch lộ giới hẻm phường T. Đến ngày 22/02/2014, Ủy ban nhân dân Quận A ra Quyết định số 334/QĐ-UBND-ĐT về việc hủy lộ giới mã hẻm số 114, lộ giới 6m tại Bảng quy định về lộ giới hẻm, Bản đồ đánh giá hiện trạng hẻm và Bản đồ điều chỉnh quy hoạch lộ giới hẻm duyệt kèm Quyết định số 331/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/9/2010. Đồng thời, vào thời điểm đó gia đình ông T1 có tranh chấp phát sinh với ông

Nguyễn Văn M1 và ông Tạ Văn C1 là các hộ dân sống phía trong khu đất. Đến ngày 21/12/2015, Ủy ban nhân dân phường T ra văn bản số 1069/UBND-ĐT về việc "*Giải quyết tranh chấp lối đi của ông Lã Duy T1 tại khu phố A, phường T, Quận A*" mà theo đó Ủy ban nhân dân phường nhận thấy việc tranh chấp đất giữa ông T1 và ông Tạ Văn C1, ông Nguyễn Văn M1 là không còn và không còn chủ sử dụng nào khác đi trên phần đất mà ông đang tranh chấp. Hiện này, gia đình ông T1 đang quản lý sử dụng đối với phần đất này.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H3 vì không có cơ sở. Đồng thời ông Lã Duy T1 có yêu cầu phản tố như sau: Đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 127,8m^2, đất thuộc thửa 1389, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại địa chỉ: A Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Lã Duy T1 và bà Vũ Thị Hồng T2 vì giao dịch chuyển nhượng/mua bán đất giữa ông Lã Duy T1, bà Vũ Thị Hồng T2 với ông Vũ Duy M, bà Trần Thị V là hợp pháp.

Bị đơn đồng ý với bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020; xác nhận hiện trạng đất đúng là bị đơn kê bàn ghế, bếp, các vật dụng khác phục vụ cho sinh hoạt của nhà bị đơn ở ngay kế bên. Bị đơn thống nhất giá trị tài sản tranh chấp là 11.502.000.000 (mười một tỷ năm trăm lẻ hai triệu) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4, bà Lê Kiêm T3, ông Lê Văn T5 và ông Lê Văn C có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu H2 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Lê Thành H. Ngoài ra, bà T4, bà T3, ông T5 và ông C không có kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy M, bà Trần Thị V trình bày: Ngày 03/8/2001, bà Trần Thị V có làm giấy thỏa thuận về việc lập hồ sơ sử dụng đất và bồi hoàn với ông Lê Văn N diện tích đất 133,5 m, thửa đất 1389 tờ bản đồ số 02 – bộ địa chính 1991 xã T (nay là phường T) – thực chất bà V mua đất của ông N với số tiền 150.000.000 đồng. Trong giấy thỏa thuận không ghi số tiền mua, tuy nhiên khi ra Ủy ban nhân dân xác nhận thì bà V đã trả hết số tiền cho ông N tại thời điểm lập hồ sơ, có Ủy ban nhân dân phường T xác nhận cùng ngày. Sau đó bà V có làm bản tường trình về việc chuyển hồ sơ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường xác nhận. Do không có nhu cầu sử dụng vào ngày 20/5/2002, bà V có làm giấy bán đất cho bà Vũ Thị Hồng T2 đối với phần đất trên với giá 200.000.000 đồng và bà T2, ông T1 đã sử dụng phần đất này từ đó đến nay. Ông M, bà V xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ**,** xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng T2 có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Như H1 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Lã Duy T1. Ngoài ra, bà T2 không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

* Các bên đương sự thống nhất giá trị tài sản tranh chấp là 11.502.000.000 (mười một tỷ năm trăm lẻ hai triệu) đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1321/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 34; điểm a Khoản 1 Điều 37; Điều 48; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 244; Điều 228; Điều 266 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168, 169 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành H đối với các yêu cầu:

Buộc bị đơn trả lại 127,8 m^2 đất (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020) thuộc một phần thửa 1389, tờ bản đồ số 02 (TL chỉ thị 02/CT-UB), tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho cha ông H là ông Lê Văn N (chết năm 2006) - cho các đồng thừa kế của ông N và ông Lê Thành H đại diện nhận thay, và công nhận Quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Lê Văn N gồm các hàng thừa kế của ông N và ông Lê Thành H đại diện nhận thay.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lã Duy T1 đối với yêu cầu:

Công nhận toàn bộ phần đất diện tích thực tế 127,8m^2 đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020) thuộc một phần thửa 1389, tờ bản đồ số 02 (TL chỉ thị 02/CT-UB), là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Lã Duy T1 và bà Vũ Thị Hồng T2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/8/2023, bà Lư Ngọc T7 (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thành H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C, ông Lê Văn T5 và bà Lê Thị T4) làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thành H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T4, ông C, ông T5 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đưa ra các căn cứ như sau:

1. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và chưa phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Thứ nhất, nguồn gốc sử dụng của thửa đất tranh chấp là do ông Lê Văn N khai phá, cải tạo, canh tác từ trước năm 1975. Sau đó ông N được UBND Quận 12 công nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1999, ông N tiến hành phân lô các thửa đất

này để chuyển nhượng cho nhiều người. Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng được TAND TP . HCM yêu cầu đo đạc vào ngày 26/6/2020 thì các thửa đất mà ông N đã chuyển nhượng mang ký hiệu là từ 11 đến 20, a… trong đó thửa đất tranh chấp mang ký hiệu là *"a"* và được xác định là hẻm đất. Hẻm đất này thực tế đã tồn tại và được ghi nhận trong tất cả các bản vẽ về quản lý địa giới hành chính, về quy hoạch sử dụng đất từ trước năm 2003 đặc biệt được thể hiện rất rõ trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất do bà Nguyễn Thị Thùy T8 yêu cầu năm 2003 được Phòng Q1 kiểm tra và xác nhận thì vẫn là hẻm đất.

Thứ hai, khi bà V và bà T2 ký Giấy bán đất bằng giấy tay năm 2002 thì các bên không thể ký kết để mua một hẻm đất và đại diện của bị đơn cũng đã thừa nhận giữa các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau một thửa đất duy nhất có diện tích 133,5 m^2 vào năm 2002. Theo như bản vẽ sơ đồ nhà đất năm 2003 thì diện tích 133,5 m^2 này thuộc thửa đất số 1389-4, tờ bản đồ 2A và được thể hiện nằm ở phía Bắc liền kề với hẻm đất này. Vì vậy, có căn cứ để khẳng định rằng hẻm đất này là có thật và đã tồn tại từ trước năm 2003, đồng thời việc bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng hẻm đất này từ bà V là không có thật.

Thứ ba, đối chiếu lại bản vẽ sơ đồ nhà đất năm 2003 và Bản đồ vị trí năm 2020 thì xác định được thửa đất mà bà T8 xin cấp Giấy chứng nhận và thửa đất số 20 này là cùng một thửa đất. Ông Vũ Đức T9 chính là chú ruột của bà Vũ Thị Hồng T2, ông T9, bà T8 chỉ được cấp Giấy chứng nhận đối với một phần thửa đất này với diện tích khoảng 60m^2, phần diện tích còn lại của thửa đất này hiện nay ai đang quản lý, sử dụng vẫn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Bởi vì, nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bà V một thửa đất và bà V chuyển nhượng lại thửa đất này cho bị đơn, các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau một thửa đất này nhưng hiện nay bị đơn còn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 20 nên hoàn toàn có cơ sở để khẳng định thửa đất số 20 này chính là thửa đất mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau.

Thứ tư, Hẻm đất này thực tế đã hình thành từ trước năm 2003 và tồn tại cho đến năm 2014 khi A ra Quyết định hủy lộ giới đối với hẻm đất này *(Quyết định số 344/QĐ-UBND-ĐT ngày 22/01/2014)*. Do đó, việc bị đơn khẳng định rằng bà V nhận chuyển nhượng từ ông N nhưng do không có nhu cầu sử dụng và biết bị đơn có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở nên đã chuyển nhượng lại cho bị đơn thửa đất này từ năm 2002 là hoàn toàn không phù hợp với thực tế và không đúng sự thật. Ngoài ra, bị đơn cho rằng đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2002 đến năm 2018 mới xảy ra tranh chấp là do lợi dụng lúc ông Lê Văn N chết năm 2006 cùng với việc nguyên đơn lỏng lẻo, bất cẩn trong việc quản lý đất đai và bị đơn biết được nguyên đơn để thửa đất này làm đường đi cho người thân nên bị đơn đã lấn chiếm và chiếm dụng trái phép thửa đất này của nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn đã nhiều lần đưa ra thông tin không đúng sự thật về việc nguyên đơn đã chuyển nhượng thửa đất này cho bị đơn làm cho ông M1 và ông C1 ngộ nhận thửa đất này là của bị đơn từ đó đã ký giấy xin mượn đường đi của bị đơn.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nguồn gốc của thửa đất số 20 cũng như thửa đất số 20 này có phải thửa đất mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau năm 2002 hay không đã dẫn đến việc giải quyết vụ án không triệt để, không toàn diện, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

2. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa ông Lê Văn C, ông Lê Văn T5, bà Lê Thị T4, bà Lê Kim T6 (chết 2023) mà không đưa 06 người con còn lại bao gồm ông Lê Văn P (chết 2021), ông Lê Văn H4, bà Lê Ngọc M3, bà Lê Ngọc T10, bà Lê Ngọc L và ông Lê Thành P1 (chết 2021) tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm:

+ Thứ nhất, về nguồn gốc và quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 127,8m^2 (Căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ ngày 26/6/2020), thuộc thửa 1389, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc từ ông Lê Văn N (chết năm 2006) (" *Thửa đất*").

Đến năm 2001 thì ông N chuyển nhượng lại Thửa đất cho vợ chồng ông Vũ Duy M và bà Trần Thị V theo Giấy thỏa thuận về việc lập hồ sơ sử dụng đất và bồi hoàn giữa bà Trần Thị V và ông Lê Văn N có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích lúc bấy giờ là 133,5m^2, đất thuộc thửa 1389, tờ bản đồ số 02. Kèm theo là:

Đơn xin sử dụng đất xây dựng nhà ở nhân dân của bà Trần Thị V với diện tích xin là 133,5 m^2

Bản đồ khảo sát hiện trạng vị trí số 1449 ngày 03/8/2001 và Tờ trình của UBND phường T về việc chuyển hồ sơ xin sử dụng đất số 1449 ngày 03/8/2001 gửi Ủy ban nhân dân quận A.

Mặc dù các tài liệu nêu trên không thể hiện giá tiền mua bán nhưng theo biên bản ghi nhận sự việc do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/5/2023, bà Trần Thị V và ông Vũ Duy M trình bày Thửa đất tranh chấp do bà V mua của ông N với số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và bà V đã trả hết tiền cho ông N. Lời trình bày này cũng phù hợp với phần trình bày của ông Lê Văn C (con của ông N) về việc ông C xác nhận cha ông là ông N có bán cho bà V và ông M phần đất nhưng ông không biết chính xác diện tích là bao nhiêu, bán với số tiền là 150.000.000 đồng.

Đến ngày 20/5/2002, ông Vũ Duy M và bà Trần Thị V chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lã Duy T1 Thửa đất trên với giá mua bán là 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông T1, bà T2 đã thanh toán đủ tiền và ông M, bà V đã giao toàn bộ phần đất nói trên cho ông T1, bà T2 quản lý sử dụng từ đó đến nay. Việc chuyển nhượng được thể hiện và tái xác nhận qua các tài liệu: Giấy bán đất ngày 20/5/2002; Giấy xác nhận ngày 24/8/2011; và Vi bằng số: 256/2012/VB-TPLQ8 do Văn phòng T14, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/5/2012.

Ngoài ra, theo Giấy xác nhận của UBND phường T ngày 09/12/2016 và 29/5/2018 xác nhận nguồn gốc sử dụng đất: "*Năm 1975, đất do ông Lê Văn N sử*

dụng. Đến năm 2001, ông N chuyển nhượng cho bà Trần Thị V sử dụng. Tháng 5/2022, bà V chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Hồng T2 sử dụng đến nay" và thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký là năm 2002. Quá trình quản lý sử dụng đất của gia đình ông T1 cũng đã được các hộ dân lân cận xác nhận.

+ Thứ hai, về quá trình canh tác, quản lý và bảo vệ quyền sử dụng đất.

Nguyên trước đây, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất đã có sẵn ba cây lâu năm (cây trứng cá) để che bóng mát, lối vào có hai cổng cột đúc betong kiên cố để rào đất và hàng rào có tường xây bao quanh lô đất. Trong quá trình quản lý sử dụng đất, gia đình ông T1 có dựng thêm lưới B40 trên hàng rào có sẵn và cất thêm một căn chòi khoảng 16 m^2 để sử dụng làm bếp. Đồng thời vợ chồng ông có trồng thêm cây lâu năm như chuối và nuôi gà, vịt, trồng rau lang, rau muống.

Vào ngày 06/01/2011, ông T1 lập hồ sơ đo vẽ và tiến hành các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất. Tuy nhiên, hồ sơ ông không được xét duyệt vì lý do Thửa đất của ông bị quy hoạch hẻm mã số 114 theo quyết định số 331/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/9/2010 của UBND quận A. Vì vậy, ngày 29/4/2011, vợ chồng ông T1 đã làm đơn đề nghị UBND quận A xem xét lại việc quy hoạch Thửa đất.

Việc đề nghị xóa quy hoạch hẻm chưa được giải quyết triệt để thì khoảng tháng 4/2012, ông T1 phát hiện có người phá một phần hàng rào để tạo lối đi, phá chòi bếp và chặt 03 cây lâu năm che bóng mát. Vì vậy, ngày 24/04/2012, ông T1 đã làm đơn khiếu nại gửi đến UBND phường T để yêu cầu giải quyết. Đơn khiếu nại của ông T1 cũng đã được tổ trưởng khu phố và các hộ dân lân cận xác nhận về hiện trạng Thửa đất trước khi bị đập phá. Trong buổi giải quyết tranh chấp tại UBND phường T ngày 14/5/2012 có sự tham gia của các hộ dân khác như: ông Nguyễn Văn M1, ông Tạ Văn C1, bà Vương Thị Đ, ông Vũ Văn T11, phía ông M1 cũng có xác nhận chính ông là người đã chặt hạ các cây trứng cá trên đất nhưng ông M1 và bà Đ yêu cầu phải chừa lại lối đi, vì vậy tại buổi làm việc các bên đã hòa giải không thành. Tuy nhiên, đến ngày 08/1/2013, ông M1 có lập cam kết về việc xin đi nhờ qua đất của ông T1 đến hết tết năm 2013 vì ông M1 đã bán nhà và sẽ chuyển đi nơi khác. Việc tranh chấp với ông M1 được giải quyết ổn thỏa thì đến ngày 09/5/2014, ông Tạ Văn C1 và bà Vương Thị Đ tiếp tục có đơn đề nghị ngăn chặn đối với Thửa đất.

Cũng sau nhiều lần làm việc giải quyết, ngày 21/12/2015, UBND phường T ra văn bản số 1069/UBND-ĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp lối đi của ông Lã Duy T1, đất tại khu phố A, phường T, quận A mà theo đó UBND phường đã xác minh việc ông Tạ Văn C1 và ông Nguyễn Văn M1 đã chuyển nhượng nhà đất cho người khác không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và cũng không còn chủ sử dụng nào đi trên phần đất mà ông T1 tranh chấp.

Song song với quá trình giải quyết khiếu nại về việc ông M1 đi qua Thửa đất thì gia đình ông T1 còn phải liên tục khiếu nại cơ quan chức năng để yêu cầu hủy bỏ quy hoạch Thửa đất của mình thành hẻm. Sau nhiều lần lên xuống khiếu nại tại các cơ quan chức năng, đến ngày 22/02/2014, Ủy ban nhân dân quận A ra Quyết định số 344/QĐ-UBND-ĐT về viêc hủy lộ giới mã hẻm số 114, lộ giới 6m tại Bảng

quy định về lộ giới hẻm, Bản đồ đánh giá hiện trạng hẻm tỷ lệ 1/2000 và Bản đồ điều chỉnh quy hoạch lộ giới hẻm tỷ lệ 1/2000 duyệt kèm Quyết định số 331/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/09/2010.

Sau khi giải quyết xong tranh chấp với các hộ dân và được UBND quận A ra quyết định hủy quy hoạch hẻm, vợ chồng ông T1 tiếp tục thực hiện thủ tục yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất. Từ lúc nhận chuyển nhượng Thửa đất, vợ chồng ông T1 đã liên tục đề nghị cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình (Theo công văn 812/QLĐT ngày 25/5/2011 và công văn 7082/CN12-LT của Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh Q2 ngày 19/9/2020 phúc đáp theo công văn số 2530/TATP-TLĐ ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân TPHCM).

Như vậy, trong suốt quá trình canh tác, quản lý sử dụng đất từ đó đến nay, vợ chồng ông T1 luôn phải liên tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình đối với đất và tài sản trên đất.

Theo đơn khởi kiện, ông H khai rằng từ khi ông N mất năm 2006 đến năm 2019 mới ghé thăm phần đất này của cha ông H thì mới phát hiện phần đất này do ông T1 đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND phường T, gia đình ông H vẫn biết được ông T1 đang có khiếu nại liên quan đến Thửa đất. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND phường T có sự tham gia của ông Lê Văn T5 (anh trai ông H). Ngoài ra tại phiên Tòa sơ thẩm, phía ông C và ông H cho rằng, mặc dù thời điểm đó ông biết sự việc nhưng phía UBND phường T chỉ mời ông T5 tham gia mà không mời ông C, ông H tham gia là ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông nhưng ông C, ông H không có bất kỳ ý kiến nào gửi đến UBND phường thời điểm này để yêu cầu tham gia giải quyết tranh chấp. Hơn thế nữa bà Lê Thị T4 (em gái ông Lê Thành H) cư trú tại số D D, phường T (đối diện Thửa đất tranh chấp) nên không thể nói rằng mãi đến năm 2019 khi ông H đến thăm phần đất thì mới phát hiện ra việc quản lý sử dụng của gia đình ông T1.

Qua đó cũng có thể khẳng định, trong suốt quá trình ông T1 canh tác, quản lý sử dụng công khai và sử dụng trong một khoảng thời gian dài từ năm 2002 và trong suốt quá trình khiếu nại giải quyết tranh chấp tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến năm 2019, ông H không có bất kỳ ý kiến gì. Nay ông H chỉ dựa vào giấy tờ chuyển nhượng đất của cha mình là ông Lê Văn N vào năm 1975 và thông tin theo Chỉ thị 02/CT-UB tên chủ sử dụng là ông Lê Văn N để yêu cầu ông T1 phải trả lại nguyên trạng Thửa đất là không có căn cứ pháp lý.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy

phần đất đang tranh chấp ông T1, bà T2 đã nhận chuyển nhượng của bà V, ông M năm 2002, trực tiếp quản lý và sử dụng cho đến nay. Do đó, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông C, ông T5, bà T4 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Thành H, ông Lê Văn C, ông Lê Văn T5 và bà Lê Thị T4 đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Lê Thành H yêu cầu:

Buộc ông Lã Duy T1 và bà Vũ Thị Hồng T2 trả nguyên trạng phần diện tích khoảng 127.8m^2 đất cho ông N và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Lê Văn N cho các đồng thừa kế của ông N và ông Lê Thành H đại diện nhận thay; nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do vụ án có yếu tố nước ngoài nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, ông M có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Để có cơ sở giải quyết vụ án cần làm rõ về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và nhà đất hiện nay ông Lã Duy T1 đang sử dụng và sở hữu. Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1.1] Đối với nhà đất trên diện tích 60m^2 hiện nay do ông Lã Duy T1 đang sử dụng được Văn phòng đăng ký QSDĐ Quận 12 đăng ký biến động ngày 27/4/2011, giáp ranh với thửa đất tranh chấp.

1. Ngày 10/4/1993 ông Vũ Đức T9 nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Duy M lô đất có diện tích 60m^2 (ngang 4mx15m) trên đất đã có nhà tại Ấp T, xã T, huyện H với giá 600.000 đồng bằng hợp đồng viết tay, có chữ ký của ông N (BL 113).

Ngày 25/12/2002 ông Vũ Duy T12 có Tờ đăng ký nhà - đất (BL112).

Ngày 28/6/2003 ông Vũ Đức T9 có đơn xin cấp GCNQSHNO và QSDĐO. Nội dung trong đơn thể hiện nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất: *"Do ông Lê*

Văn N sử dụng trước năm 1975, sau đó ông N bán lại cho ông Vũ Duy M. Ông M sử dụng đến ngày 10/4/1993 thì bán lại cho tôi với diện tích 60m^2. Nhà do ông M xây vào tháng 02/1993"(BL111) Đơn có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 01/7/2003 ông Vũ Đức T9 có Tờ trình về nguồn gốc quá trình sử dụng nhà, đất cũng thể hiện nội dung về nguồn gốc như trên và được chính quyền địa phương xác nhận (BL 114).

Ngày 18/7/2003 ông Vũ Đức T9 và bà Nguyễn Thị Thùy T8 được cấp Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐ tại thửa đất số 1389-4, tờ bản đồ 2A, diện tích sử dụng riêng: 60m^2.

2. Ngày 19/5/2005 ông Vũ Văn T11 và bà Vũ Thị M4 nhận tặng cho từ ông Vũ Đức T9, bà Nguyễn Thị Thùy T8 theo Hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất và nhà trên đất số theo Hợp đồng số 04774/HĐ-TCN của Phòng C2 (BL 115-121) và được đăng ký biến động ngày 09/6/2005 (BL 272).

3. Ngày 20/02/2009 bà Nguyễn Thị Thanh T13 nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Văn T11 và bà Vũ Thị M4 theo Hợp đồng được Phòng C2 công chứng số 3463. Sau đó Văn phòng đăng ký QSDĐ đăng ký biến động vào ngày 19/3/2009 (BL 272).

4. Ngày 01/6/2009 ông Trần Xuân L1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thanh T13 theo Hợp đồng được công chứng tại Phòng C3 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ đăng ký biến động ngày 06/7/2009 (BL 272).

5. Ngày 05/4/2011 ông Lã Duy T1 bà Vũ Thị Hồng T2 nhận chuyển nhượng QSHNO và QSDĐ từ ông Trần Xuân L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng C3 chứng nhận số 013945 và được Văn phòng đăng ký QSDĐ Quận 12 đăng ký biến động ngày 27/4/2011 (BL 266-271).

[2.1.2] Đối với diện tích đất tranh chấp 127,8m^2 (là diện tích đất nằm kế bên nhà ông Lã Duy T1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân L1 ngày 05/4/2011).

1. Năm 2001 bà Trần Thị V có lập Văn bản thỏa thuận với ông Lê Văn N về việc lập hồ sơ sử dụng đất và bồi hoàn có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 335).

Ngày 30/7/2001 bà Trần Thị V có Đơn xin sử dụng đất, xây dựng nhà ở nhân dân có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 337).

Ngày 03/8/2001 bà Trần Thị V có Tờ trình về việc chuyển hồ sơ xin sử dụng đất cũng cũng có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 338) kèm theo là Bản đồ khảo sát hiện trạng vị trí do Tổ đo đạc địa chính phường T đo vẽ thì diện tích mà bà V đề nghị toàn bộ là đất trống (BL 336).

2. Ngày 20/5/2002 bà Vũ Thị Hồng T2 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị V thửa đất nêu trên (đo đạc thực tế khi tranh chấp là 127,8m^2) thuộc thửa 1389 tờ bản đồ số 02 T với giá tiền 200.000.000 đồng (BL 334).

Ngày 24/5/2012 Văn phòng T14 lập vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi gữa ông Vũ Duy M, bà Trần Thị V và ông Lã Duy T1, Vũ Thị Hồng T2 thể hiện chứng

kiến các bên ký tên, điểm chỉ vào giấy xác nhận và cam kết với nội dung năm 2002 bà Trần Thị V đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Hồng T2 (BL 329-333)

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc nhà và đất có diện tích 60m^2 hiện nay đang do ông Lã Duy T1 sử dụng có vị trí liền kề thửa đất tranh chấp. Trước năm 1993 do ông Lê Văn N sử dụng, sau đó ông N chuyển nhượng cho ông Vũ Duy M và ngày 10/4/1993 ông M chuyển nhượng cho ông Vũ Đức T9 và bà Nguyễn Thị Thùy T8. Ngày 19/5/2005 ông T9, bà T8 tặng cho ông Vũ Văn T11 và bà Vũ Thị M4. Sau đó tiếp tục chuyển nhượng qua nhiều người khác nhau cho đến năm 2011 bà Vũ Thị Hồng T2 mới nhận chuyển nhượng lại.

Đối với phần diện tích 127,8m^2 thể hiện, mặc dù Văn bản thỏa thuận giữa bà Trần Thị V với ông Lê Văn N không ghi ngày tháng, tuy nhiên có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó đến các ngày 30/7/2001 và 03/8/2001 bà Trần Thị V có đơn xin sử dụng đất và xin xây dựng nhà ở nhân dân đều có xác nhận của chính quyền địa phương. Do đó có căn cứ xác định năm 2001, bà Trần Thị V có làm giấy thỏa thuận về việc lập hồ sơ sử dụng đất và bồi hoàn với ông Lê Văn N diện tích đất 133,5 m^2 thuộc thửa đất 1389 tờ bản đồ số 02 – bộ địa chính 1991 xã T (nay là phường T). Trong giấy thỏa thuận không ghi số tiền mua, tuy nhiên khi ra Ủy ban nhân dân xác nhận thì bà V đã trả hết số tiền cho ông N tại thời điểm lập hồ sơ, phù hợp với lời trình bày của bà V về giấy thỏa thuận thực chất là bà V nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N với số tiền 150.000.000 đồng và phù hợp với lời trình bày của ông C xác nhận cha ông là ông Lê Văn N có bán cho bà V và ông M phần đất nhưng ông không biết diện tích chính xác là bao nhiêu, bán với số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Giấy thỏa thuận này được có Ủy ban nhân dân xã T xác nhận cùng ngày.

Về vị trí đất bà V chuyển nhượng năm 2002 cho bà T8, căn cứ Bản đồ khảo sát hiện trạng vị trí do Tổ đo đạc địa chính phường T đo vẽ ngày 03/8/2001 thì diện tích mà bà V đề nghị được sử dụng toàn bộ là đất trống. Do đó hoàn toàn có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp ông Lê Văn N đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị V và không liên quan đến diện tích đất và căn nhà hiện nay ông Lã Duy T1 đang sử hữu và sử dụng, cũng không phải nhà đất có diện tích 60m^2 là một phần trong diện tích 133,5m^2 ông Lê Văn N chuyển nhượng cho bà Trần Thị V. Vì thời điểm năm 2001 diện tích 60m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T9, bà T8 và đã có căn nhà được xây dựng từ năm 1993.

Ngoài ra theo Văn bản xác nhận của UBND phường T ngày 09/12/2016, UBND phường có lấy ý kiến của ông Lê Văn T5 (anh trai nguyên đơn) - ông T5 trình bày *"Trên thực tế ông T5 là người trực tiếp canh tác, sau năm 1975 ông T5 có đắp một con đường bờ đất khoảng 1,5m trên phần đất mà ông T1 và bà T2 đang khiếu nại để cho ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn M1 đi lại cho đến năm 2001 ông T5 đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 1389 này cho ông M"*. Do đó có căn cứ xác định đến năm 2001 ông Lê Văn N đã chuyển nhượng hết đất, phù hợp với Bản cam kết của ông Nguyễn Văn M1 ngày 08/01/2013, người có quan hệ họ hàng với gia đình ông Lê Văn N và được ông N cho mượn đất làm đường đi từ năm 1984 *"Nay tôi làm đơn này xin anh Lã Duy T1 sinh năm 1965 là chủ lô đất*

27/1 KP1 phường T, Q12 cho tôi đi nhờ qua đến hết năm 2013 vì tôi đã bán nhà xong cho công ty H5 nay không còn cần đi con đường đi này nữa vì công ty H5 đã có đường đi. Từ nay đến qua tết khi còn phải đi qua lô đất của anh tôi hứa sẽ không đi xe tải lớn qua đất anh"

Ủy ban nhân dân phường T có nhận xét tại Công văn số 2341 ngày 31/10/2013 cũng thể hiện nguồn gốc đất trước năm 1975 do ông N sử dụng, sau năm 1975 ông T5 (con ông N) có đắp một con đường bờ đất trên phần đất mà ông T1 khiếu nại. Đến năm 2001 ông N chuyển nhượng cho ông Vũ Duy M (chồng bà V) phân lô bán cho các chủ sử dụng khác (kể cả con đường bờ đất này). Cũng tại Công văn này thể hiện ý kiến của ông Lê Văn T5 (con ông N) thể hiện đến năm 2001 ông T5 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 1389 cho ông M. Chính vì vậy theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2005) không thể hiện tên ông N, hay các con của ông N là ông C và ông T5.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Năm 2012, ông và ông Tạ Văn C1 có tranh chấp lối đi tại phần đất hiện đang tranh chấp. Ông M1 xác định phần đất đang tranh chấp trước năm 1975 là của ông N, năm 1984 ông Lê Văn N cho ông mượn đất này làm lối đi, đến năm 2013 ông bán đất và trả lại lối đi này cho ông N, việc mượn đất các bên chỉ thỏa thuận miệng.

Tuy nhiên ngày 08/01/2013, ông M1 ký vào bản cam kết xin ông T1 đi nhờ phần đất đang tranh chấp đến cuối năm 2013 sẽ trả lại, ông M1 xác định việc ông M1 ký cam kết ngày 08/01/2013 giữa ông M1 và ông T1 là do ông T1 ép buộc nhưng không cung cấp chứng cứ cũng như không báo chính quyền địa phương về việc bị ông T1 ép buộc ký cam kết nên không có cơ sở tin cậy.

Ngày 21/12/2015, Ủy ban nhân dân phường T, Quận A ban hành Công văn số 1069/UBND-ĐT về việc giải quyết đơn tranh chấp lối đi của ông Lã Duy T1 theo đó xác định việc tranh chấp đất giữa ông T1 và ông Tạ Văn C1, ông M1 không còn và không có chủ sử dụng nào khác đi trên phần đất mà ông T1 đang tranh chấp. Như vậy, phần đất đang tranh chấp ông T1, bà T2 đã nhận chuyển nhượng của bà V, ông M năm 2002, trực tiếp quản lý và sử dụng cho đến năm 2018 nguyên đơn mới tranh chấp.

Xét thấy theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 21 "Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định" Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định " Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu một bên hoặc các bên, Tòa án quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chúng, chứng thực".

Như vậy, việc ông T1, bà T2 mua/chuyển nhượng phần diện tích 127,8m^2 từ bà V và ông M đã được ông M và bà V xác nhận đã nhận đủ tiền và giao đất từ năm 2002 sử dụng cho đến nay. Do đó Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 công nhận toàn bộ phần đất diện tích thực tế 127,8m^2 là của ông T1 là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc mua bán, chuyển nhượng giữa bà Trần Thị V và bà Vũ Thị Hồng T2 là không có thật vì diện tích tranh chấp được quy hoạch là hẻm và Tòa sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào thời điểm bà T2 nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp thì mặc dù được quy hoạch là hẻm nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng của cá nhân không phải hẻm của nhà nước cho tới năm 2011, khi ông T1 lập hồ sơ đo vẽ và tiến hành các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất thì ông T1 mới biết đất của ông bị quy hoạch hẻm mã số 114 theo quyết định số 331/QĐ-UBND-ĐT ngày 15/9/2010 của UBND quận A.

Quá trình giải quyết vụ án thì ngoài những người con của ông Lê Văn N tham gia tố tụng còn có những người con khác như Lê Ngọc M3, Lê Ngọc L, Lê Ngọc T10 và Lê Văn H4… nhưng Tòa sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ đều đã có lời khai xác định họ không có ý kiến gì giữa tranh chấp của ông Lê Thành H với ông Lã Duy T1 và đề nghị không tham gia trong vụ án này. Trường hợp xác định là đất của ông N thì những người con của ông N sẽ tự thương lượng, nếu không thương lượng được sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Do đó Tòa sơ thẩm không vi phạm tố tụng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Thành H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T4, ông C, ông T5 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của các đương sự nêu trên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4, ông Lê Văn C, ông Lê Văn T5;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1321/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 48; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 244; Điều 228; Điều 266 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168, 169 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành H đối với các yêu cầu:

Buộc bị đơn trả lại 127.8 m^2 đất (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020) thuộc một phần thửa 1389, tờ bản đồ số 02 (TL chỉ thị 02/CT-UB), tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho cha ông H là ông Lê Văn N (chết năm 2006) - cho các đồng thừa kế của ông N và ông Lê Thành H đại diện nhận thay, và công nhận Quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Lê Văn N gồm các hàng thừa kế của ông N và ông Lê Thành H đại diện nhận thay.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lã Duy T1 đối với yêu cầu:

Công nhận toàn bộ phần đất diện tích thực tế 127,8m^2 đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2020) thuộc một phần thửa 1389, tờ bản đồ số 02 (TL chỉ thị 02/CT-UB), là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Lã Duy T1 và bà Vũ Thị Hồng T2.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thành H, bà Lê Thị T4, ông Lê Văn C và ông Lê Văn T5 phải chịu mỗi người 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do các đương sự đã nộp theo các Biên lai thu số 0001923, 0001924, 0001925 ngày 16/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (các đương sự đã nộp đủ).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (1);
- NLQ (7);
- Lưu: VP (6). HS (2). 22b (BA-36)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thành Long