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

Bản án số: 49/2023/DS-PT
Ngày 17 - 02 - 2023
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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 15 và 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 413/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2246/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1949.

Địa chỉ: tổ 19, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 198.

Thường trú tại: Đường P, Phường P1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

2/. Bà Chím Nguyễn Quỳnh H, sinh năm 1995.

Thường trú tại: Đường 18, Phường L, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2022 lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh; đường P2, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh)

- ***Bị đơn:*** Ông Huỳnh Ngọc Q, sinh năm 1974.

Địa chỉ: tổ 19, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: đường số 11, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2019)

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/. Bà Võ Thị B, sinh năm 1947. (có mặt)

Thường trú: tổ 19, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Tạm trú: ấp A, xã A1, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: tổ 17, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị B, ông Huỳnh Văn C: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1954.

Địa chỉ: đường số 11, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2019)

3/. Bà Trần Thị M, sinh năm 1979.

Địa chỉ: tổ 19, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4/. Bà Nguyễn Thị Minh Th1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5/. Bà Nguyễn Thị Minh Ng, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

6/. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ng – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (vắng mặt)

- ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Năm 1993 thực hiện chủ trương chính sách của Nhà nước về việc di dời dân cư từ xã T lên Nông trường Quận 3 - Khu quy hoạch dân cư mới, nên gia đình bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn L có làm đơn xin UBND xã T một miếng đất thổ cư để ở.

Ngày 12/01/1994, UBND xã T có ra Quyết định tạm giao đất thổ cư số 170/QĐ-UB ngày 12/01/1994 với nội dung *"Tạm giao cho hộ ông Nguyễn Văn L 01 miếng đất thổ cư có diện tích 200m tại khu vực nông trường Quận 3 cũ làm nhà ở"* và bàn giao cho gia đình bà một mảnh đất có vị trí: Phía đông giáp ông Vũ Đình Đ; phía nam giáp đường ra cầu TX; phía tây giáp đường N và phía bắc giáp bà Nguyễn Thị M**.**

Ngày 20/01/1994, gia đình bà Th đã tiến hành hợp đồng với các chủ ghe chở đất và cát để san lấp mặt bằng từ hiện trạng lô đất được cấp. Sau khi gia đình bà Th san lấp lô đất được khoảng 150m^2 thì ông Võ Văn Đ - là Trưởng ban sản xuất xã T - đến thông báo do UBND xã đang tiến hành thi công tuyến đường ra cầu Đò xã nên khi nào UBND xã thi công xong thì gia đình bà Th mới được tiếp tục san lấp tiếp. Thực hiện yêu cầu trên của chính quyền UBND xã T, gia đình bà Th đã ngừng san lấp mặt bằng, bà quay về ngôi nhà cũ để ở. Chính quyền làm đường xong vào năm 1995. Do mẹ bà Th là bà Nguyễn Thị M cũng được cấp một nền đất kế bên nên gia đình bà Th sống chung với bà Mười; không tiếp tục san lấp phần đất, không xây nhà để ở nữa nhưng vẫn quản lý, trông nom phần đất.

Lợi dụng trong thời gian gia đình bà Th vắng mặt để đi trồng rừng thì bà Võ Thị B đã mướn nhân công san lấp mặt bằng ngay trên mảnh đất gia đình bà Th được cấp. Khi phát hiện sự việc, bà Th đã yêu cầu bà B ngừng công việc san lấp, trả lại diện tích đất nhưng bà B không đồng ý. Sau đó, không hiểu vì lý do gì mà phần đất đang bị tranh chấp nhưng ông Huỳnh Văn C (là con bà B) lại được UBND xã T tạm cấp đợt 2 khu đất đã được cấp cho gia đình bà Th làm nhà ở.

Ngày 06/4/1999, ông C được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 217/QSDĐ-TC với phần đất có diện tích 395m^2. Sau đó, ông C lập thủ tục chuyển mục đích một phần diện tích 70m^2 nằm thửa 79-15, tờ bản đồ số 06 tại xã T và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 274/QSDĐ-TC ngày 02/6/1999. Năm 2000, ông C tiếp tục chuyển mục đích một phần diện tích 21m^2 thửa 79- 15 và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 665/QSDĐ-TC ngày 23/4/2001. Năm 2005, ông C chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà B và bà B được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0037 ngày 24/10/2005.

Đối chiếu với tài liệu đăng ký theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thì khu đất mà gia đình bà đang tranh chấp thuộc một phần thửa 79, Tờ bản đồ số 6, tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Huỳnh Văn C đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Th đã làm đơn yêu cầu UBND xã T tiến hành hòa giải tranh chấp với gia đình bà B. Tại buổi hòa giải ngày 31/8/2006, bà B đồng ý giao cho bà 01 ha đất rừng trong tổng 04 ha đất rừng mà gia đình bà Th đã chuyển nhượng cho bà B để chấm dứt tranh chấp. Tuy nhiên sau đó, bà B không giao đất cho bà Th như thỏa thuận.

Ngày 10/10/2012, bà Th làm đơn khởi kiện bà Võ Thị B tại TAND huyện C và được yêu cầu bổ sung biên bản hòa giải cơ sở.

Ngày 30/11/2012, bà Th đã làm đơn đề nghị UBND huyện C tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà với gia đình bà B, yêu cầu trả lại cho bà quyền sử dụng đất diện tích 200m^2 thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ số 6, tại ấp A, xã T. Do bà B vắng mặt nên hòa giải không thành.

Ngày 22/8/2013, bà Th được TAND huyện C mời lên làm việc và được biết bà Võ Thị Bảy đã lập hợp đồng tặng cho con là ông Huỳnh Ngọc Q toàn bộ phần đất trên vào ngày 11/5/2011. Việc bà B lập hợp đồng tặng cho phần diện tích đất đang tranh chấp là hành vi tẩu tán tài sản, trái quy định pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00347 ngày 24/10/2005 do UBND huyện C cấp cho bà B, cập nhật biến động cho ông Huỳnh Ngọc Q ngày 28/6/2011, có nguồn gốc từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 274/QSDĐ-TC ngày 02/6/1999 do UBND huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn C trên phần đất lấn chiếm của gia đình bà.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Ngọc Q trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 200m^2 thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, sau khi đo vẽ hiện trạng, trừ đi phần đất đã bị thu hồi để làm đường, nguyên đơn xác định yêu cầu ông Q trả cho nguyên đơn và các con là Nguyễn Thị Minh Th1, Nguyễn Thị Minh Ng phần diện tích đất 111,3m^2, được chú thích tại vị trí số 7+8 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/3/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00347 ngày 24 tháng 10 năm 2005 do UBND huyện C cấp cho bà Võ Thị B, cập nhật biến động cho ông Huỳnh Ngọc Q ngày 28/6/2011.

Đối với căn nhà đang hiện hữu trên đất, bà Th đồng ý trả cho ông Q giá trị công trình xây dựng đã được thẩm định giá là 336.660.240 đồng.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn

ông Huỳnh Ngọc Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn G trình bày:

Phần diện tích đất 111,3m^2 bà Nguyễn Thị Th đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Võ Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn C vào năm 2005. Bà B được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 938785, số vào sổ H00347 ngày 24/10/2005, tờ bản đồ số 06, thửa đất số 79-15, 79-16, tổng diện tích 395m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T. Tháng 12/2007, chính quyền địa phương thu hồi một phần đất do làm đường T nên diện tích còn lại là 343m^2.

Năm 2011, bà B tặng cho phần đất nêu trên cho con là ông Huỳnh Ngọc Q, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C xác nhận đăng bộ ngày 28/6/201. Nhà đất ông Q đang ở là được mẹ ruột tặng cho, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có giấy phép xây dựng đầy đủ, hợp lệ. Do đó phía bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn G trình bày:

Trước đây ông Huỳnh Văn C sinh sống tại xã T, huyện C. UBND xã T, huyện C có cấp cho ông một nền nhà theo chế độ di dân xã T cũ lên xã T mới. Sau khi được cấp đất thì ông C san lấp, cất nhà sinh sống một thời gian thì bán. Ông C đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND cấp hợp lệ. Do đó ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn G trình bày:

Năm 1995 Nhà nước có chủ trương di dân lên xã T nên có cấp cho ông Huỳnh Văn C diện tích đất theo Giấy chứng nhận số 274, quyền sử dụng đất thổ cư ngày 02/6/1999. Phần diện tích đất 111,3m^2 bà Nguyễn Thị Th tranh chấp thuộc một phần đất trong giấy chứng nhận trên.

Ngày 24/10/2005, ông C bán cho bà Võ Thị B và bà B được đứng tên quyền sử dụng đất số H0037 ngày 24/10/2005. Bà Th có làm đơn yêu cầu UBND xã T giải quyết thỏa thuận; sau khi hai bên thỏa thuận có biên bản đính kèm cam kết không tranh chấp thưa kiện nhau. Ngày 11/5/2011 bà B cho lại con là ông Huỳnh Ngọc Q phần đất trên và ông Q đã được cấp giấy chứng nhận chủ quyền. Tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được cấp hợp lệ, do đó bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh Th1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà Th1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án, về nội dung khởi kiện bà Th1 đồng ý toàn bộ nội dung nguyên đơn đã trình bày tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh Ng vắng mặt, tại bản tự khai ngày 02/3/2021 trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Th đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ và trình bày nội dung liên quan để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn cũng như của gia đình. Bà Ng đồng ý với toàn bộ nội dung mà nguyên đơn trình bày trong đơn khởi kiện và các tài liệu liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 13/9/2018 của ông Võ Văn Ng là người đại diện theo ủy quyền cho UBND huyện C và Công văn số 4018/UBND ngày 06/9/2019 của UBND huyện C thể hiện ý kiến như sau:

Ngày 06/4/1999, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 217/QSDĐTC cho ông Huỳnh Văn C nhằm các thửa 15- 79; 16-79, tờ bản đồ số 6, xã T với diện tích 395m^2. Về nguồn gốc phần đất này đã được thể hiện tại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Ngày 24/10/2005, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, bà B được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 938785, vào sổ số H00347.

Ngày 11/5/2011, bà B tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc Q theo hợp đồng số 123 tại UBND xã T. Ngày 28/6/2011, ông Q được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đăng bộ trang 04.

UBND huyện C xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp đúng quy định của pháp luật. Do đó, UBND huyện vẫn giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận của nguyên đơn.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn C1 vắng mặt. Tại Giấy xác nhận ngày 12/8/2020 nộp cho Tòa án, ông C1 trình bày:

Vào năm 1994, gia đình bà Nguyễn Thị Th thực hiện chủ trương, chính sách của Nhà nước về việc di dời dân từ ấp A, ấp A1 cũ lên khu vực nông trường Quận 3 (nay là khu trung tâm hành chính của xã). Căn cứ vào tiêu chuẩn điều kiện của hộ gia đình và đơn xin cấp đất của hộ dân, vào ngày 12/01/1994, ông C1 chủ trì cuộc họp có sự tham dự của các ban ngành, Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức chính trị - xã hội, Trưởng các ban ấp trong xã. Trong danh sách xét cấp đất có hộ của ông Nguyễn Văn L (Tư L), chồng bà Nguyễn Thị Th. Ông C1 đã ký quyết định số 170/QĐ-UB ngày 12/01/1994 với nội dung *"Tạm giao đất thổ cư cho hộ ông Nguyễn Văn L có diện tích 200m^2, với mục đích dùng để ở ổn định lâu dài"*.

Sau khi có quyết định tạm giao đất, ông đã chỉ đạo địa chính xã, cùng Trưởng các ban ấp trong xã tổ chức cắm mốc. Sau khi thực hiện xong khâu này ông cho các hộ dân tổ chức bốc thăm để thực hiện công bằng. Ông Nguyễn Văn L nhận được 01 nền đất ở cạnh mẹ vợ là bà Nguyễn Thị M thuộc diện có công với cách mạng, cùng liền kề các hộ như Nguyễn Văn Th, Lạc Thị B, Nguyễn Văn Nh, Trần Văn Ch; tất cả các hộ này biết rất rõ kể cả các hộ dân trong khu

vực này ai cũng biết và chứng kiến. Sau khi nhận nền, gia đình ông L, bà Th thuê mướn nhân công đắp đất trên nền đất này do nền của ông L nhận là một nền ao sâu, trũng.

Ngày 10/10/1994, ông C1 có ký hợp đồng với ông Trần Văn L1 cư ngụ ấp T (nay là ấp A) thi công lắp đường đất đen nên chỉ đạo ông Võ Văn Đ thông báo và yêu cầu ông L tạm ngưng san lấp, chờ cho đến khi thi công xong đoạn đường. Ông L đã chấp hành tốt.

Về tranh chấp phần đất này giữa gia đình ông Nguyễn Văn L và bà Võ Thị B, ông có đề nghị bà B trả lại cho gia đình ông L và bà Th. Năm 1996 Hội đồng xét đất cấp xã T đã xét duyệt và lập tờ trình số 12 ngày 6/6/1996 đề nghị UBND huyện C xem xét cấp quyền sử dụng đất cho 120 hộ dân.

Về giá trị tài sản tranh chấp:

- Chứng thư Thẩm định giá số 0660321/CT-TV ngày 16/4/2021 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản TV ghi nhận kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp là phần đất có diện tích 111,3m^2 (gồm giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất) tại các vị trí số 7-8 Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/3/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

+ Giá trị quyền sử dụng đất ở tại các vị trí số 7 và 8 thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 40, Bộ địa chính xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB): 1.403.884.442 đồng;

+ Giá trị công trình xây dựng trên đất: 336.660.240 đồng;

Tổng cộng: 1.740.545.000 (làm tròn) đồng.

Các đương sự thống nhất sử dụng kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 0660321/CT-TV ngày 16/4/2021 của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản TV làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00347 ngày 24/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị B, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Ngọc Q ngày 28/6/2011;

- Buộc ông Huỳnh Ngọc Q trả cho bà Nguyễn Thị Th và các con là Nguyễn Thị Minh Th1, Nguyễn Thị Minh Ng phần diện tích đất 111,3m^2, được chú thích tại vị trí số 7+8 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/3/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/4/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th được quyền sở hữu nhà đất tranh chấp, bà đồng ý trả giá trị nhà cho bị đơn theo giá của chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th là ông Nguyễn Anh K vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ và định giá lại tài sản tranh chấp.

Người thứ 2 đại diện theo ủy quyền của bà Th là bà Chím Nguyễn Quỳnh H xác định bà Th ủy quyền cho 02 người là ông K và bà H nhưng theo nội dung ủy quyền thì chỉ cần có mặt 01 người là hợp pháp, tuy nhiên ông K vắng mặt và đề nghị hoãn phiên tòa để định giá và thu thập chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị tiếp tục xét xử vì đây là phiên tòa mở lần thứ 2, đồng thời các chứng cứ đã được thu thập đầy đủ, việc định giá tài sản của cấp sơ thẩm đúng pháp luật, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ xác định có sự biến động lớn về giá nhà đất đang tranh chấp.

Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm, ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tiếp tục xét xử vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa án sơ thẩm buộc ông Q trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 111,3m^2, nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại giá trị căn nhà trên đất là 336.660.240 đồng. Ông C ở trên đất nhưng không có quyết định giao đất, chỉ có biên bản xác định ranh giới đất, từ đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là không đúng trình tự pháp luật.

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

- *Về chấp hành pháp luật:* Kể từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th đúng về hình thức, nội dung, nộp trong hạn luật định, bà Th là người cao tuổi được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên kháng cáo là hợp lệ, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là 111,3m^2, được chú thích tại vị trí số 7+8 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/3/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh, đất thuộc một phần thửa 79-15, 79-16 đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 938785, số vào sổ H00347 ngày 24/10/2005, tờ bản đồ số 06, xã T, huyện C, Thành phố HCM do bà Võ Thị B đứng tên, cập nhật sang tên cho ông Huỳnh Ngọc Q ngày 28/6/2011.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất 111,3m^2 nêu trên: Căn cứ Quyết định tạm giao đất thổ cư số 170/QĐ.UB ngày 12/01/1994 thì ông Nguyễn Văn L (chồng bà Th) được Ủy ban nhân dân xã T tạm giao khu đất thổ có diện tích 200m^2 để sử dụng vào mục đích xây cất nhà ở. Nguyên đơn bà Th xác định gia đình bà có tiến hành san lấp, đắp nền nhưng theo yêu cầu của chính quyền địa phương thời điểm đó, gia đình bà đã ngưng việc san lấp để thực hiện việc làm đường trước. Lời trình bày này của bà Th được ông Nguyễn Văn C1, nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T năm 1993-1998 xác nhận và cũng phù hợp với chứng cứ là Biên bản làm việc tại UBND xã T ngày 31/8/2006; lời khai của ông Võ Văn Đ, nguyên là cán bộ sản xuất thời điểm năm 1993 xác định UBND xã có giao cho bà Th và mẹ bà Th 02 nền 400m^2, khi bà Th tiến hành đắp thì ông có yêu cầu ngưng vì nguyên nhân đất quy hoạch đường cho tuyến đường hình thành xong mới cấp. Sau khi UBND xã cấp cho mẹ bà Th 01 nền phần còn lại khoảng 2m bà Th có đắp. Như vậy, phần diện tích đất theo Quyết định 170 nêu trên cấp cho bà Th chỉ còn lại 02m, phần lớn đất đã làm đường, điều này cũng phù hợp với lời trình bày của bà B là khi bà được cấp đất thì bà Th có nói với bà là có đắp 02m ngang gốc ráng nên bà có bù cho bà Th mấy chục cái bình để hòa nhau. Cũng tại biên bản làm việc này bà Th thừa nhận UBND xã chỉ cấp đất cho mẹ bà, phần còn lại cấp cho em bà B thì bà có khiếu nại nhiều lần, UBND xã có

đề nghị nếu bà đồng ý nhận nền nơi khác UBND xã cấp theo nguyện vọng tuy nhiên do không được cấp đất gần đất của mẹ nên bà không đồng ý. Như vậy, trên thực tế từ thời điểm năm 1994, gia đình bà Th, ông L đã không sử dụng, quản lý đối với phần đất này. Bà Th cho rằng từ năm 1996 gia đình bà có trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nhưng lại không có chứng cứ gì chứng minh.

[2.3] Năm 1994 ông Huỳnh Văn C được Ủy ban nhân dân xã T tạm cấp (đợt II) khu đất có diện tích 395m^2 để sử dụng vào mục đích cất nhà ở, ông C đã tiến hành san lấp cất nhà. Năm 1999 ông C lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản xác định ranh giới, diện tích và nguồn gốc quyền sử dụng đất ngày 15/3/1999, Cán bộ đo đạc cùng các hộ kế cận gồm ông Nguyễn Văn L (chồng bà Th), ông Vũ Đình Đ, ông Huỳnh Văn C đã cùng ký tên xác định ranh giới, diện tích đất của ông C là 395m^2, nguồn gốc đất do Nhà nước cấp. Các ông Bùi Văn Lèo (đại diện Ban nhân dân ấp), ông Trần Văn Phúc (Cán bộ địa chính xã), ông Vũ Đình Đ và ông Nguyễn Văn L (là những người cận miếng đất tọa lạc) đã cùng ký tên xác nhận tại Biên bản xác minh nguồn gốc sử dụng đất của ông C. Nội dung xác nhận thể hiện: đất ông C là đất được Nhà nước cấp, hiện trạng 60m^2 làm nhà ở, 335m^2 đất gò, chấp hành nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ, phù hợp quy hoạch; đề nghị của địa chính xã: ổn định, có đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất. Việc ông L có ký tên xác định ranh cho ông C cũng được bà Th thừa nhận tại Bản tự khai ngày 22/7/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm. Sau đó ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 217/QSDĐ-TC ngày 06/4/1999 với diện tích 395m^2. Vào tháng 6/1999 và tháng 4/2001, ông C lần lượt lập thủ tục xin chuyển mục đích một phần diện tích đất và được Ủy ban nhân dân huyện C chấp nhận.

[2.4] Năm 2005 ông C lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ khu đất cho bà Võ Thị B và bà B được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00347 ngày 24/10/2005. Năm 2011 bà B lập Hợp đồng tặng cho con là ông Huỳnh Ngọc Q và ông Q đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C xác nhận đăng bộ ngày 28/6/2011. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng, tặng cho giữa ông C, bà B, ông Q đều thực hiện theo đúng quy định.

[2.5] Với các chứng cứ nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Th không cung cấp được chứng cứ nào mới có thể thay đổi được quyết định của án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Th và giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Th là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 5, Điều 95 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2015;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00347 ngày 24/10/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Võ Thị B, đã cập nhật biến động cho ông Huỳnh Ngọc Q ngày 28/6/2011;

- Buộc ông Huỳnh Ngọc Q trả cho bà Nguyễn Thị Th và các con là Nguyễn Thị Minh Th1, Nguyễn Thị Minh Ng phần diện tích đất 111,3m^2, được chú thích tại vị trí số 7+8 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/3/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Th được miễn. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Th 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 04103 ngày 21/02/2014 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 06072 ngày 21/8/2018 của Chi Cục Thi hành án huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi phí đo vẽ, định giá do nguyên đơn nộp và đã thực hiện xong.

3/. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Th được nhận lại số tiền 40.000.000 đồng mà bà Th đã nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 14/2018/QĐ-BPBĐ ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy nộp tiền ngày 11/10/2018, số tài khoản 452101 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh C.

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Th được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.HDT.

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

Hoàng Minh Thịnh