TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 775/2024/DS - PT Ngày: 05-9-2024 V/v "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 có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thu

2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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: Bà Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 300/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 03 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 956/2023/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3693/2024/QĐ - PT ngày 09 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8760/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị M (sinh năm 1935, chết ngày 19/5/2024).

Địa chỉ: 57/7A Tổ 1, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Lý Thị H, sinh năm 1957. Địa chỉ: 7822 A Rd, VA 22003, Hoa Kỳ.
- Bà Đoàn Thị U, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp Chín G, xã O, huyện G, tỉnh Kiên Giang (xin vắng mặt).
- Bà Lý Thị L, sinh năm 1962. Địa chỉ: 57/7A ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bà Lý Thị M, sinh năm 1971. Địa chỉ: 57/9Y ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lý Thị Y, sinh năm 1973. Địa chỉ: 37/4 Khu phố 6, thị trấn H,huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà L, bà M, bà Y: ông Nguyễn Long I và ông Võ Tấn Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, bà M, bà Y: Luật sư Lê Vĩnh Ngọc R.

- Ông Danh U, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp Chín G, xã O, huyện G, tỉnh Kiên Giang (xin vắng mặt).

- Bà Lý Thị P, sinh năm 1969. Địa chỉ: 37/4 Khu phố 6, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trịnh Ngô S, sinh năm 1957.
Địa chỉ: 57/7C Tổ 1, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1994.
Địa chỉ: 35 Đường 12, Phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962.
Địa chỉ: 57/7C Tổ 1, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1994.
Địa chỉ: 35 Đường 12, Phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà P: Luật sư Phùng Thị A.

- Người kháng cáo: *Nguyên đơn – bà Trương Thị M và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Lê Thị Nguyệt V - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị M trình bày:

Toàn bộ phần đất có diện tích 3.280m^2, thuộc thửa đất số 664, 665, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà ngoại của bà Trương Thị M để lại và dì ruột của bà M là bà Bùi Thị Đ quản lý, sử dụng. Đến năm 1992, bà Đ tương phân một phần đất có diện tích 1.046m^2, thuộc thửa đất số 210 cho bà M quản lý, sử dụng. Việc tương phân này có lập giấy tờ vào năm 1993. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00405/QSDĐ/97 ngày 13/10/1997 đối với diện tích 1.046m^2

Ngày 31/3/1993, bà M có bán cho ông Trịnh Ngô S phần đất ngang 8m, dài 20m với giá 15 chỉ vàng 24K để làm nhà ở. Các bên có lập giấy mua bán bằng tay do ông S viết. Phần đất còn lại là 112,4m^2 bà M cho ông S mượn để chăn nuôi, còn ông S cất nhà trên toàn bộ phần đất đã mua.

Năm 1997, bà M hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M có nói với ông S thực hiện thủ tục tách thửa cho độc lập nhưng ông S không

thực hiện. Sau đó, ông S tự ý sửa lại giấy mua bán và làm thủ tục hợp thức hóa đối với phần đất ông S đã mượn của bà M.

Nguyên đơn bà Trương Thị M yêu cầu ông Trịnh Ngô S và vợ là bà Nguyễn thị p phải trả lại cho bà Trương Thị M phần đất ngoài diện tích đất bà M đã bán cho ông S thuộc khu 1, khu 2 (Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 97016/ CN HM ngày 22/4/2014) với tổng diện tích là 112,4m^2.

Sau khi Tòa án tiến hành yêu cầu đo vẽ lần 02 và áp ranh giấy chứng nhận có sự chênh lệch so với bản vẽ năm 2014, bà không có ý kiến gì với phần diện tích chênh lệch này mà xác định đề nghị sử dụng bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 104983/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 22/7/2019 đã áp ranh giấy chứng nhận để giải quyết tranh chấp.

Do có một phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận cho ông S, để vụ án không kéo dài, không cần triệu tập Ủy ban nhân dân huyện H tham gia tố tụng, nên bà M không yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của ông S bà P.

Bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn ông S và bà P trả bằng giá trị đối với quyền sử đất diện tích 13,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông S (vị trí số 2, 3, 16) với giá được sử dụng là giá theo biên bản định giá ngày 23/5/2014 tương đương số tiền là 13,3m^2 x 6.000.000 đồng = 79.800.000 đồng và trả phần đất có diện tích 95,8m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vị trí số 1, 15) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104983/TTDĐBD-CNHM (CS1) ngày 22/7/2019.

Tại Thông báo ngày 30/12/2008 của Ủy ban nhân dân xã X thể hiện sự đồng ý của bà Mục đồng ý để ông S sử dụng ngang 10m dài 20m vì quá trình tranh chấp vụ án kéo dài, bà M được sự vận động của Cán bộ xã, bà lớn tuổi nên muốn dừng vụ tranh chấp lại, mỗi bên nhường nhau một bước, vì vậy bà đồng ý để cho ông S ngang 10m nhưng ông S đã không đồng ý nên sau này toàn bộ quá trình tranh chấp tại Tòa thì bà M đã thay đổi quan điểm, bà M muốn khẳng định bà chỉ bán diện tích là ngang 8m dài 20m.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà M không đồng ý vì: Trước đây toàn bộ khu này là đất liền đất, liền thửa nhau, không có lối đi thông như hiện nay. Bà M chỉ bán đất cho ông S ngang 8m và dài 20m (hiện nay chiều dài đất ông S hơn 20m), bà M cũng cam kết phải chừa đường đi chứ không phải bán riêng con đường cho ông S. Và sau đó bà M bán đất cho những người khác, vì đã có đường đi rồi thì mọi người cứ như vậy xây nhà quay mặt ra lối đi chung này. Nếu ông S cho rằng bà M bán riêng đường đi cho ông thì tại sao gần 30 năm qua ông S không rào đất lại để sử dụng cá nhân mà đến khi bà M khởi kiện tranh chấp đất thì ông S mới tranh chấp phần lối đi. Đồng thời do ông S không đóng tiền xem xét thẩm định tại

chỗ theo yêu cầu của Tòa án nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện H đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của ông S.

2. Theo đơn yêu cầu phản tố, các bản tự khai và các biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Lê Kiên L và ông Nguyễn Anh V - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trịnh Ngô S trình bày:

Ngày 31/3/1993, ông Trịnh Ngô S và bà Trương Thị M có ký Giấy bán đất thổ cư bằng giấy tay phần đất có diện tích 8m x 20m và một lối đi từ miếng đất đi ra ngang 2,5m với giá 15 chỉ vàng 24K để làm nhà ở. Sau đó, bà M thay đổi ý kiến, đồng ý bán cho ông S phần đất có diện tích 10m x 20m với giá 15 chỉ vàng 24K nên ông S mới sửa lại phần diện tích trong Giấy bán đất thổ cư 8m x 20m thành 10m x 20m.

Sau khi các bên ký hợp đồng mua bán đất, bà M đo bước chân và chỉ ranh phần đất bà M muốn bán cho ông S để ông S rào đất. Tuy nhiên, lúc ông S đo đạc lại phần đất mà bà M đã chỉ ranh thì phát hiện diện tích đất thực tế là 14m x 20m chứ không phải 10m x 20m. Sự việc có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn E, ông Nguyễn Minh G, ông Hồ Văn K hiện tại những người này đã mất. Do đó, ông S mới lập thêm Giấy mua bán đất cùng ngày 31/3/1993 có vẽ phần diện tích đất thực tế các bên mua bán là 14m x 20m và có chữ ký của bà M. Ranh giới do bà M chỉ đã được rào mốc và ông sử dụng ổn định từ năm 1993, ông đã trồng cây, xây dựng chuồng heo trên đất nhưng vào ngày 31/7/2005, bà M cùng khoảng 07, 08 người con, cháu đến đập phá tài sản của ông S đòi lại đất. Việc này đã được Công an xã X tiến hành lập biên bản và qua thẩm định giá tài sản hư hỏng trị giá 1.542.000 đồng.

Mặc dù ông S chỉ mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 181,8m^2, thuộc thửa đất 624, tờ bản đồ 14 và căn nhà tại địa chỉ: 57/7C ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BE 711841 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 31/10/2011 (cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BS 689092 và số: BS 689098) nhưng ông S mới là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận khoảng 98,4m^2. Ông S và bà M mua bán phần đất có diện tích thực tế là 280m^2 và một lối đi có diện tích 132m^2 hoàn toàn không có việc mượn đất và tài liệu nào chứng minh có việc mượn đất như lời trình bày của phía nguyên đơn nên bà M khởi kiện buộc ông S trả lại đất là không có cơ sở.

Tại Giấy bán đất thổ cư ngày 31/3/1993, bà M đã thỏa thuận bán cho ông S một lối đi từ miếng đất đi ra ngang 2,5m, không phải cam kết chừa đường đi. Bà M cũng thừa nhận chữ ký trên Giấy mua bán đất thổ cư này là chữ ký của mình. Đồng

thời, tại thời điểm ký Giấy mua bán lối đi, có sự chứng kiến của con cháu của bà M cùng đọc và kiểm tra. Vì vậy, bà M có biết việc các bên có thỏa thuận mua bán lối đi và đã đồng ý. Theo đó, ông S mới là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với lối đi có diện tích sau khi đo vẽ là 132m^2. Việc bà M tự ý bán lối đi đã thuộc quyền sở hữu của ông S cho nhiều người khác là hành vi gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông S.

Nay ông Trịnh Ngô S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị M. Ông S yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông S đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp và phần đất có diện tích 95,8m^2 còn lại do ông đã sử dụng ổn định từ năm 1993 và có đăng ký.

Ngoài ra, ông Trịnh Ngô S yêu cầu phản tố yêu cầu bà Trương Thị M phải trả lại tiền của lối đi bà M đã bán cho ông S nhưng sau đó lại bán cho người khác sử dụng với diện tích sau khi đo vẽ là 132m^2. Giá trị quyền sử dụng đất tạm tính là 264.000.000 đồng tương ứng 2.000.000 đồng/m^2. Tuy nhiên do nhiều lý do nên ông S chưa đóng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Tại các bản tự khai và các biên bản hòa giải tại Tòa Án nhân dân huyện H ông Lê Kiên L - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà Nguyễn Thị P hoàn toàn thống nhất ý kiến với ông Trịnh Ngô S và không có ý kiến gì khác.

4. Bà Lý Thị L trình bày tại bản tự khai ngày 07/4/2021 như sau:

Bà là con gái của nguyên đơn, bà Trương Thị M, ngày 31.3.1993 mẹ bà có bán cho ông Trịnh Ngô S (bằng giấy tay) phần đất tọa lạc tại ấp C, xã X, huyện H diện tích 160m² (ngang 8m dài 20m) với giá tiền là 15 chỉ vàng 24K, lúc ký giấy mua bán này có tôi và em gái Lý Thị Y ở bên cùng mẹ tôi, vì mẹ tôi là người không biết chữ. Phần đất còn lại ngang 6m dài 20m (đang tranh chấp) là ông S mượn của mẹ tôi để chăn nuôi rồi chiếm và sửa chữa lại giấy mua bán, đến năm 2000 gia đình tôi phát hiện ý đồ của ông S nên đi khiếu nại và khởi kiện cho đến nay, nhưng không hiểu vì sao Ủy ban nhân dân huyện H vẫn làm ngơ mà cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông S có chiều ngang 9m như hiện nay. Nay tôi mong muốn Tòa buộc Vợ chồng ông Trịnh Ngô S và bà Nguyễn Thị P trả lại phần đất 112,4m² mà vợ chồng ông bà đã mượn cho bà M. Tại phiên tòa ngày 11/10/2023 bà L nêu có quản lý sử dụng đất và giữ nguyên ý kiến việc ông S và bà M phải trả đất lại cho mẹ bà là bà M.

5. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện H:

Nguồn gốc phần đất có liên quan đến tranh chấp trước đây do ông Bùi Văn X đứng bộ cũ thuộc sổ địa bộ 383 tờ bản đồ số 2 diện tích 3.467m² tọa lạc tại xã Tân

Thới Trung (nay là xã X). Sau khi ông Nhẫn qua đời (không rõ năm) để lại cho con là Bùi Thị Đ tiếp tục sử dụng. Theo tài liệu 299/TTg đất thuộc thửa 664 và 665 tờ bản đồ số 2 – xã X diện tích 3.280m² chưa có ai đăng ký trong sổ đăng ký chỉ ghi tên Định trong số dã ngoại. Theo tài liệu năm 1992 (Chỉ thị 02/CT-UB) đất thuộc thửa 210 và 211 điện tích 3.646m² tờ bản đồ số 5 xã X do bà Bùi Thị Đ sử dụng. Năm 1993, bà M chuyển nhượng một phần đất (bằng giấy tay) cho ông Trịnh Ngô S. Ngày 13.10.1997, bà Trương Thị M được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng 1.046m² đất thuộc thửa 210 tờ bản đồ số 5 xã X - loại đất thổ vườn. Năm 2003, sau khi bà Trương Thị M khởi kiện tranh chấp Quyền sử dụng đất với ông Trịnh Ngô S tại Tòa án nhân dân huyện H; trên cơ sở Tờ trình số 31/TT-QLĐT ngày 03.02.2004 của Phòng Quản lý Đô thị (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường), Ủy ban nhân dân huyện H đã ban hành Quyết định số 33/QĐ-UB ngày 05.02.2004 nội dung: Thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng dụng đất đã cấp cho bà Trương Thị M với lý do cấp không đúng hiện trạng sử dụng (có một phần đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Ngô S).

Căn cứ Phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà, đất năm 2006 (do Ủy ban nhân dân xã X cung cấp) thì ông Trịnh Ngô S có kê khai, đăng ký phần đất tại địa chỉ số 57/7c ấp C, xã X, huyện H với diện tích 293m² thuộc thửa 108 tờ bản đồ số 14 (tài liệu 2005). Thửa đất số 624 là thửa phân chiết từ thửa 108. Khi bà Nguyễn thị p tự lập Bản vẽ nhà ở, đất ở để gửi cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở thì phần đất bà P xin cấp Quyền sử dụng là 293m² thuộc thửa 108 tờ bản đồ số 14 (TL2005) trong đó có 29,2m² đất không phù hợp quy hoạch.

Tuy nhiên, do có tranh chấp của bà Trương Thị M nên Ủy ban nhân dân xã X không xác nhận hồ sơ xin cấp giấy của bà P, sau đó bà P tiến hành đo vẽ phần đất có diện tích 181,8m² (trên đất có căn nhà mang số 57/7° ấp C, xã X) thuộc thửa số 624 tờ bản đồ số 14 - xã X (TL2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 81488/CNHM ngày 04.01.2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường huyện H.

Sau khi kiểm tra, Ủy ban nhân dân huyện H nhận thấy phần đất có diện tích 181,8m² này không nằm trong phần diện tích đất mà bà M đang tranh chấp với vợ chồng bà P nên ngày 31.10.2011 Ủy ban nhân dân huyện H tiến hành cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE711841 cho bà Nguyễn Thị P và ông Trịnh Ngô S theo quy định. Ủy ban nhân dân huyện H không có ý kiến và yêu cầu gì về tranh chấp giữa bà Trương Thị M với ông Trịnh Ngô S. Phần đất trống còn lại sau khi giải quyết xong tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện H sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận theo nội dung quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

6. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông S và bà P - Luật sư Phùng Thị A tranh luận tại phiên tòa:

Do các bên tranh chấp 1 phần diện tích chuyển nhượng trong giao dịch bán đất trên cơ sở Giấy bán đất ngày 31/3/1993 nhưng mãi đến năm 2003 (gần 10 năm) bà M mới khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện H đã đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện bằng Quyết định số 05 ngày 04/02/2004 và đến năm 2013, bà Trương Thị M mới làm đơn khởi kiện đòi tại tài sản đã cho mượn tại Tòa án nhân dân huyện H (gần 20 năm). Bà M cho mượn phần đất này thì theo như bà M khai thì lý do bà M cho ông S mượn đất để chăn nuôi và khi ông S làm nhà xong thì trả phần đất này cho bà. Ngay sau khi mua đất, ông S đã làm nhà cấp 4 và tại phần xác nhận về nguồn gốc đất và nhà của Uỷ ban nhân dân xã X ngày 22/8/2011 (BL 300 và 169) thể hiện vợ chồng ông S đã hoàn thành việc xây dựng căn nhà vào tháng 4/1993. Ngoài ra trong xuyên suốt việc giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận ông S hoàn thành việc xây dựng nhà vào tháng 4/1993 và không ai phản đối về việc này. Như vậy, có thể xác định sau thời điểm này, ông S không trả đất coi như đã vi phạm nghĩa vụ được thỏa thuận giữa 2 bên (nếu có) đồng nghĩa, thời hiệu khởi kiện sẽ bắt đầu từ tháng 4/1993 đến hết tháng 3/1995, tuy nhiên mãi đến năm 2013, bà M mới khởi kiện lại.

Nếu xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 22/10/2013 của bà M xác định là tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và đây là tranh chấp hợp đồng dân sự. Vì vậy, cần phải áp dụng thời hiệu khởi kiện hợp đồng dân sự theo theo quy định tại điều 427 Bộ luật dân sự 2005, thời hiệu khởi kiện về hợp đồng dân sự "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm" thì việc bà M khởi kiện lại vào năm 2013 là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa và đơn khởi kiện ngày 22/10/2013 và các lời khai thì nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là nguyên đơn cho bị đơn mượn nhưng nguyên đơn không chứng minh và cũng không đưa ra được bất cứ chứng cứ, văn bản nào cho việc nguyên đơn cho bị đơn mượn diện tích đất nói trên. Do đó các bên không tồn tại quan hệ cho mượn đất và trên thực tế hai bên chỉ xác lập với nhau duy nhất 1 quan hệ đó là quan hệ chuyển nhượng đất với diện tích theo giấy mua bán viết tay với diện tích 14m x 20m theo giấy mua bán tay ngày 31/3/1993.

Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ xác định ranh đất (4 ranh đất bằng cọc và được rào bằng hàng rào thép) để mua bán, chuyển nhượng (diện tích 14m x 20m) và không có bất kỳ ranh đất nào về việc xác định nguyên đơn cho bị đơn mượn đất.

Các văn bản trong hồ sơ thể hiện bị đơn kê khai, đăng kí theo tài liệu năm 2005 (mốc kê khai từ 15/10/1993 đến 2005) và phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà đất năm 2006, bút lục 29 thì diện tích đất bị đơn kê khai đăng kí là 280 m^2, trong đó được cấp chủ quyền nhà đất 181,8 m^2, diện tích kê khai này phù hợp với số liệu thể hiện trong bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/4/2014, thể hiện phần diện tích đất của bị đơn đang sử dụng là 280,2 m^2. Như vậy, trên thực tế ông S mới là người quản lý, sử dụng, kê khai công khai diện tích đất nhận chuyển nhượng theo giấy mua bán tay (14m x 20m) từ năm 1993 đến nay nên nội dung trình bày của bà M là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì việc đo đạc để chuyển nhượng chỉ mang tính chất ước lượng và các bên thực tế rào đất theo ranh để xác định diện tích đất chuyển nhượng thể hiện bằng lời khai của bà M, tại bút lục 65, biên bản làm việc, giải quyết đơn tranh chấp đất ngày 27/4/2009 của Phòng Tài nguyên và môi trường "không có đo đạc gì hết". Với lời khai này, bà M thừa nhận lúc mua bán không có đo mét, mà chỉ có đóng cọc, xác định phần thửa đất sẽ bán. Tại bút lục 298, biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 30/12/2008, "Do có nhu cầu về nhà ở, bà đã nhờ ông Hồ Văn K, ông Đến (con rể bà M) đo để xác định ranh và sau đó làm nhà ở (diện tích ngang 14 m) và bà có thỏa thuận ranh với 3 người chủ đất tiếp giáp để rào ranh". Như vậy có thể xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì các bên chỉ xác lập ranh để chuyển nhượng với diện tích 14m x 20m để ông S quản lý sử dụng mà không hề có bất cứ ranh đất nào để mượn đất như bà M trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 956/2023/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị M về việc: Yêu cầu ông Trịnh Ngô S và bà Nguyễn Thị P trả cho bà Trương Thị M giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 13,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông S, bà P (có vị trí số 2, 3, 16) và trả phần đất có diện tích 95,8m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vị trí số 1, 15) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104983/TTDĐBD-CNHM (CS1) ngày 22/7/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trịnh Ngô S và bà Nguyễn thị p được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cập nhật biến động hoặc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ... theo đúng hiện trạng quản lý, sử dụng và đúng quy định pháp luật.

[2] Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trịnh Ngô S về việc yêu cầu bà Trương Thị M phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất lối đi bà M đã bán cho ông S nhưng

sau đó lại bán cho người khác sử dụng với diện tích sau khi đo vẽ là 132m^2 tương ứng 2.000.000 đồng/m^2 tạm tính là 264.000.000 đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 15.920.000 đồng theo biên lai số AE/2011/00630 ngày 11/11/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H.

Hoàn trả lại cho ông Trịnh Ngô S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.600.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0004522 ngày 29/7/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 22 tháng 11 năm 2023, bà Lê Thị Nguyệt V đai diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Ngày 29 tháng 11 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 956/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của TAND huyện H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Viện kiểm sát không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của ông S, bà P trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Lê Vĩnh Ngọc R tranh luận: Căn cứ vào bản luận cứ gửi cho Hội đồng xét xử tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện H theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Phùng Thị A tranh luận: Kháng cáo của nguyên đơn, nội dung kháng nghị của VKS nhân dân huyện H không có cơ sở; Không đồng tình việc Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất", bản chất đây là " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được xác lập ngày 31.3.1993 thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Về nội dung: Thực tế việc bàn giao đất

giữa bà M, ông S là bàn giao đất theo thực tế, ông S làm nhà ngay trong năm 1994, nguyên đơn nói cho bị đơn mượn đất là không có chứng cứ. Trước đây, bà M đã kê khai trên tổng diện tích đất và để được cấp GCN thì bà M phải đóng thuế nhưng GCN này đã bị thu hồi do cấp chồng lên GCN của ông S. Đối với yêu cầu trả lại diện tích đất 13.3 m^2 bằng giá trị thành tiền 79.800.000 đồng đã được cấp GCN cho bị đơn, Ủy ban đã trả lời việc cấp GCN đúng trình tự, thủ tục nên nguyên đơn không thể yêu cầu bị đơn trả lại bằng giá trị phần diện tích này. Đối với phần diện tích 95.8 m^2 là đất trống chưa được cấp GCN nhưng đã được xác lập ranh từ khi mua và sử dụng ổn định cho đến nay. Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát chỉ dựa vào giấy tay mua bán là không phù hợp với thực trạng chuyển nhượng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: - Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp trước đây do ông Bùi Văn X đứng bộ cũ thuộc sổ địa bộ 383 tờ bản đồ số 2 diện tích 3.467m² tọa lạc tại xã Tân Thới Trung (nay là xã X). Sau khi ông Nhẫn qua đời để lại cho con là Bùi Thị Đ tiếp tục sử dụng. Theo tài liệu 299/TTg đất thuộc thửa 664 và 665 tờ bản đồ số 2 – xã X diện tích 3.280m² chưa có ai đăng ký trong sổ đăng ký chỉ ghi tên Định trong số dã ngoại. Theo tài liệu năm 1992 (Chỉ thị 02/CT-UB) đất thuộc thửa 210 và 211 điện tích 3.646m² tờ bản đồ số 5 xã X do bà Bùi Thị Đ sử dụng. Năm 1993, bà Bùi Thị Đ thỏa thuận chia đất cho các chi, trong đó có bà Trương Thị M được sử dụng thửa đất số 210, diện tích 1.046m^2. Năm 1993, bà M chuyển nhượng một phần đất (bằng giấy tay) cho ông Trịnh Ngô S.

Nhận thấy, đối với giấy mua bán có nội dung bà M chuyển nhượng cho ông S phần diện tích 14m x 20m, bà M không thừa nhận và có đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết. Kết quả giám định kết luận *"Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Trương Thị M trên giấy chuyển nhượng đất, đề ngày 31 tháng 3 năm 1993 (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Trương Thị M trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 có phải do cùng một người ký ra hay không"*. Ông S không có ý kiến với kết luận trên. Do vậy, giấy mua bán này không được xem là chứng cứ nên việc ông S cho rằng

bà M đã chuyển nhượng cho ông phần diện tích 14m x 20m theo giấy mua bán trên là không có cơ sở.

Đối với Giấy bán đất thổ cư ngày 31/3/1993, bà M trình bày bà chỉ bán cho ông S phần diện tích 8m x 20m. Việc ông S tự sửa diện tích mua bán thành 10m x 20m bà M không biết và không đồng ý. Tại Thông báo ngày 30/12/2008 của Ủy ban nhân dân xã X thể hiện bà M đồng ý để ông S sử dụng phần diện tích 10m x 20m là do quá trình tranh chấp kéo dài, được sự vận động của cán bộ xã, muốn dừng lại vụ tranh chấp nên bà đồng ý cho ông S sử dụng diện tích như trên. Tuy nhiên, ông S không đồng ý nên quá trình giải quyết tại Tòa án, bà yêu cầu xem xét đúng nội dung mua bán phần diện tích ban đầu là 8m x 20m.

Tại Giấy bán đất thổ cư ngày 31/3/1993 thể hiện phần chuyển nhượng có một lối đi chiều ngang 2,5m. Quá trình giải quyết vụ án xác định con đường này không nằm trong phần đất đang tranh chấp. Hiện nay, con đường đã thành lối đi chung. Tại cấp sơ thẩm, ông S có yêu cầu phản tố buộc bà M phải trả tiền phần lối đi đã bán cho ông S nhưng sau đó lại bán cho người khác. Tuy nhiên, do ông S không đóng chi phí thẩm định theo Thông báo của Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà M không có chứng cứ chứng minh bà cho ông S, bà P mượn đất cũng như căn cứ vào việc bà M biết ông S xây nhà và sử dụng năm 1993 nhưng không có yêu cầu trả lại phần đất cho mượn mà đến năm 2003 bà mới khởi kiện tranh chấp để tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là không phù hợp vì như trình bày của nguyên đơn, bà M cho ông S mượn đất để chăn nuôi và ông S, bà P hứa khi xây dựng chỉ xây đúng phần diện tích đã mua nên bà M không có ý kiến. Bà M chỉ tranh chấp khi biết ông S hợp thức hóa phần đất bà cho mượn. Do vậy, việc bà không tranh chấp từ thời điểm ông S, bà P xây dựng không phải là căn cứ để Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà M là người đóng thuế hàng năm đối với phần đất đang tranh chấp.

Như vậy, chỉ có căn cứ xác định phần diện tích bà M đã bán cho ông S là 8m x 20m = 160m^2. Việc Ủy ban nhân dân huyện H căn cứ Giấy bán đất thổ cư đã bị sửa chữa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S, bà P với diện tích 181,1m^2 là không đúng.

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 22/7/2019 thể hiện phần tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là vị trí (2), (3), (16) với tổng diện tích là 13,3m^2. Nguyên đơn yêu cầu được nhận lại phần đất này bằng giá trị là có căn cứ.

Theo Biên bản định giá ngày 23/05/2014 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện H thành lập thể hiện giá trị quyền sử dụng đất là 6.000.000 đồng/m^2 nên số tiền ông S phải thanh toán lại cho bà M tương đương phần diện tích 13,3m^2 là 79.800.000 đồng.

Do chỉ có căn cứ xác định bà M bán cho ông S phần diện tích 160 m^2 nên phần đất trống có diện tích 95,8m^2 thuộc các vị trí (1) và (15) được xác định là của bà M nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đòi lại phần diện tích này.

Từ những phân tích trên nhận thấy kháng nghị của Viện kiểm sát huyện H là có căn cứ.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm:

Như phân tích ở trên, do xác định bà M chỉ bán cho ông S phần diện tích 8m x 20m = 160m2 nên phần diện tích đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà M nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Từ các phân tích trên, đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS 2015: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị M; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 956/2023/DS-ST ngày 15/11/2023 của TAND huyện H theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: - Nguyên đơn (do bà Lê Thị Nguyệt V đại diện) có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp miễn tạm nộp án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

- Bà Trương Thị M sinh năm 1935, chết ngày 19/5/2024 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lý Thị H, Bà Đoàn Thị U, Bà Lý Thị L, Bà Lý Thị M, Bà Lý Thị Y, Ông Danh U, Bà Lý Thị P. Đối với bà Lý Thị B: những người thuộc hàng thừa kế gồm có Võ Văn A, Võ Thị P, Võ Nguyễn Mộc E, Võ Nguyễn C đã có đơn từ chối tham gia tố tụng không đưa vào tham gia với tư cách kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trong vụ việc nêu trên.

[2] Về sự ủy quyền của đương sự: Bà Lý Thị Y, bà Lý Thị L, bà Lý Thị M cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Long I và ông Võ Tấn Q đại diện. Ông Trịnh Ngô S và bà Nguyễn Thị P cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Anh V đại diện. Việc ủy quyền của đương sự là phù hợp theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, nhận thấy:

[3.1] Phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 108 và thửa 624 theo tài liệu năm 2005, thửa phân chiết 210-1 theo tài liệu năm 1992, có tổng diện tích 95,8m2 + 13,3m2 = 109,1m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104983/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 27/7/2019.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Theo tài liệu 299/TTg, đất thuộc thửa 664 và 665 TBĐ số 2 xã X chưa có ai đăng ký, chỉ ghi tên Định trong sổ dã ngoại. Theo tài liệu 1992, đất thuộc thửa 210, 211 diện tích 3.646m2 TBĐ số 5 xã X do bà Bùi Thị Đ sử dụng. Năm 1993, bà Bùi Thị Đ thỏa thuận chia đất cho các chi, trong đó có bà Trương Thị M được sử dụng thửa 210, diện tích 1.046 m^2. Năm 1997, bà M làm thủ tục và được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 00405/QSDĐ/97 ngày 13/10/1997 đối với 1.046 m^2 đất này (GCNQSDĐ đã bị thu hồi do cấp không đúng theo hiện trạng vì đã có một phần đất đã chuyển nhượng cho ông S).

[3.3] Như vậy, mặc dù tại thời điểm bà M chuyển nhượng một phần đất cho ông S vào ngày 31/3/1993, bà M chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng có đủ cơ sở xác định bà M đã chuyển nhượng cho ông S phần đất nằm trong diện tích đất 1.046 m^2 chia cho bà M.

[3.4] Theo ông S trình bày: khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M, hai bên thỏa thuận diện tích ngang 8m x dài 20m và một lối đi từ miếng đất đi ra ngang 2,5m với giá 15 chỉ vàng 24K. Sau đó, bà M thay đổi ý kiến, đồng ý bán cho ông S phần đất có diện tích 10m x 20m với giá 15 chỉ vàng nên ông S mới sửa lại phần đất có diện tích trong Giấy bán đất thổ cư 8m x 20m thành 10m x 20m. Lúc ông S đo đạc lại phần đất mà bà M đã chỉ ranh thì phát hiện diện tích đất thực tế là 14m x 20m chứ không phải 10m x 20m. Do đó, cùng ngày 31/3/1993, ông S mới lập thêm giấy có nội dung bà M chuyển nhượng cho ông S diện tích đất là 14m x 20m. Tuy nhiên, đối với giấy có nội dung bà M chuyển nhượng cho ông S diện tích đất là 14m x 20m, bà M không thừa nhận. Kết quả giám định không đủ cơ sở xác định là chữ ký của bà M nên không sử dụng làm chứng cứ trong vụ án.

[3.5] Đối với giấy bán đất thổ cư ngày 31/3/1993, bà M thừa nhận bà chỉ chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích 8m x 20m, ông S tự sửa chữ số 8 thành chữ số 10 mà không có sự đồng ý của bà M. Về phía ông S cũng thừa nhận đã sửa chữ số 8 thành chữ số 10 nhưng không chứng minh được bà M đồng ý việc sửa chữa này nên lời trình bày của ông S là không có cơ sở.

[3.6] Đối với thông báo ngày 30/12/2008 của UBND xã X thể hiện sự đồng ý của bà M đồng ý để ông S sử dụng phần đất có diện tích 10m x 20m. Tuy nhiên, đại diện của bà M trình bày: vì trong quá trình tranh chấp kéo dài, bà M được sự vận động của cán bộ xã, bà đồng ý để cho ông S sử dụng phần đất có chiều ngang 10m, ông S đã không đồng ý nên sau này toàn bộ quá trình tranh chấp tại Tòa án, bà M yêu cầu Tòa án xem xét đúng nội dung trên giấy bán tay là 8m x 20m nên lời trình bày của phía nguyên đơn là phù hợp.

[3.7] Do đó, có cơ sở xác định diện tích hai bên chuyển nhượng chỉ là 8m x 20m = 160 m^2. Ông S không có quyền sử dụng liên tục đối với phần đất ông không được chuyển nhượng nên không có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ngoài phần đất 8m x 20m. Việc UBND huyện H căn cứ Giấy bán đất thổ cư đã bị sửa chữa từ 8m thành 10m để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S, bà P với diện tích 181,1 m^2 là không chính xác.

[3.8] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu được nhận lại giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất 13,3 m^2 thuộc GCNQSDĐ đã được cấp cho ông S, bà P (vị trí số 2,3,16) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104983/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 22/7/2019 với giá được sử dụng là giá theo biên bản định giá ngày 23/4/2014 tương đương số tiền là 13,3 m^2 x 6.000.000 đồng = 79.800.000 đồng là có cơ sở chấp nhận: buộc ông S, bà P liên đới trả cho nguyên đơn số tiền này.

[3.9] Đối với phần đất trống có diện tích 95,8m2 chưa được cấp GCNQSDĐ (vị trí số 1,15) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104983/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 22/7/2019 có cơ sở xác định là của bà M. Do đó, bà M yêu cầu ông S, bà P trả lại phần đất trên cho bà M là phù hợp với thực tế chuyển nhượng giữa hai bên.

[3.10] Từ những phân tích trên, nhận thấy, bản án sơ thẩm nhận định phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn cho bị đơn mượn đất; căn cứ vào việc phần đất tranh chấp ông S, bà P kê khai đăng ký và phiếu công khai thông tin hiện trạng nhà đất năm 2006 để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đánh giá chính xác tài liệu chứng cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.11] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[3.12] Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm: các đương sự thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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; Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 956/2023/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M (chết ngày 19/5/2024) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lý Thị H, Bà Đoàn Thị U, Bà Lý Thị L, Bà Lý Thị M, Bà Lý Thị Y, Ông Danh U, Bà Lý Thị P.

1.1. Buộc ông Trịnh Ngô S và bà Nguyễn thị p có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trương Thị M (chết ngày 19/5/2024) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lý Thị H, Bà Đoàn Thị U, Bà Lý Thị L, Bà Lý Thị M, Bà Lý Thị Y, Ông Danh U, Bà Lý Thị P số tiền 79.800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Buộc ông Trịnh Ngô S và bà Nguyễn thị p có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trương Thị M (chết ngày 19/5/2024) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lý Thị H, Bà Đoàn Thị U, Bà Lý Thị L, Bà Lý Thị M, Bà Lý Thị Y, Ông Danh U, Bà Lý Thị P phần đất trống có diện tích 95,8m2 (vị trí số 1,15) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104983/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 22/7/2019 thuộc một phần thửa 108 và thửa 624 theo tài liệu năm 2005, thửa phân chiết 210-1 theo tài liệu năm 1992.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trịnh Ngô S về việc yêu cầu bà Trương Thị M phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất lối đi bà M đã bán cho ông S nhưng sau đó

lại bán cho người khác sử dụng với diện tích sau khi đo vẽ là 132m^2 tương ứng 2.000.000 đồng/m^2 tạm tính là 264.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho bà Trương Thị M (chết ngày 19/5/2024) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lý Thị H, Bà Đoàn Thị U, Bà Lý Thị L, Bà Lý Thị M, Bà Lý Thị Y, Ông Danh U, Bà Lý Thị P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 15.920.000 đồng theo biên lai số AE/2011/00630 ngày 11/11/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Hoàn trả lại cho ông Trịnh Ngô S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.600.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0004522 ngày 29/7/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: đương sự không phải chịu.

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 , 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS huyện H;
- TAND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Kim Thương

2023DSPT35873 1 000122690218 09.07.2024 10:00 AM
Trương Thị Mực