

**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: 1075/2019/DS-PT

Ngày 22/11/2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Hồng Cảnh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Đức Nam

Bà Phạm Thị Mai Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga-Kiểm sát viên

Trong các ngày 21/10/2019, 18/11/2019 và 22/11/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2019/TLPT- PT ngày 31 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 163/2019/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3860/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa 8673/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 và số 9647/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1947

Địa chỉ: 260 Võ Văn Tần, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Đồng Anh T, sinh năm 1973

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1985

Địa chỉ: 63 Đông Hồ, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Minh H– Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Ông Thân Đăng H1, sinh năm 1940

Bà Lê Thị Minh Y, sinh năm: 1946

Địa chỉ: 390 Trần Hưng Đạo, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1976

Địa chỉ: 69A Đường số 9, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ủy ban nhân dân quận P

Địa chỉ: 70A Thoại Ngọc Hầu, phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Mai H.

- Ủy ban nhân dân phường A

Địa chỉ: 200/12 Nguyễn Hữu Tiến, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc H

- Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm: 1965

- Bà Đàm Thị Kim D, sinh năm: 1965

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H4, sinh năm: 1961

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1968

Cùng địa chỉ: 47/6 Nguyễn Hữu Tiến, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1967

Địa chỉ: 47/6 Nguyễn Hữu Tiến, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Huỳnh H5, sinh năm: 1954

Địa chỉ: 07 Tự Cường, phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm: 1951

Địa chỉ: 20 Lê Trọng Tấn, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Người kháng cáo:

Bị đơn: Ông Thân Đăng H1, bà Lê Thị Minh Y.

8. Viện kiểm sát nhân dân quận P có kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/4/2015 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G, tại các bản tự khai, các bản tường trình, biên bản họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 21/9/1992, bà G mua của bà Nguyễn Thị H6 phần đất diện tích 124m² (ngang 4m, dài 31m) theo Giấy ủy quyền sử dụng đất ngày 21/9/1992, có xác nhận của chính quyền địa phương về chữ ký bà H6. Ngày 30/9/1992 bà mua thêm của bà Nguyễn Thị M phần đất diện tích 31m² (ngang 1m, dài 31m) theo Giấy nhượng đất ngày 30/9/1992 (không có công chứng, chứng thực). Hai phần đất này liền kề nhau, tổng diện tích là 155m² thuộc sổ địa bộ 334, tờ bản đồ số 43 thuộc Phường M, quận B (nay là phường A, quận P).

Hiện trạng phần đất khi bà G nhận chuyển nhượng là đất trống, xung quanh cũng là khu đất trống, phía sau có vách tường. Vị trí đất do con của bà M và con của bà H6 xác định, đo đạc và giao đất cho bà và bà có cắm 04 cọc sắt để xác định vị trí đất đã mua, sau đó bà đổ đất cao hơn so với nền cũ để giữ đất. Khoảng 02 tháng sau bà phát hiện mất cọc sắt, nên có xây hàng gạch lên cao khoảng 03 viên gạch để làm ranh.

Ngày 28/7/1999 bà G lập Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất. Việc xác định ranh này do bà trực tiếp gặp các chủ đất tiếp giáp ký tên theo mẫu và được tổ trưởng (ông Võ Văn H) ký xác nhận. Theo tờ thỏa thuận ranh thể hiện:

- Phía trước: Đường nội bộ
- Phía sau: Đất tiếp giáp: Đại Diệp Lan T
- Bên hông trái: Đất tiếp giáp Lê Thị V
- Bên hông phải: Đất tiếp giáp Nguyễn Thị M

Ngày 19/8/1999 bà G kê khai quyền sử dụng đất diện tích 155m² trên theo Tờ đăng ký nhà đất có mã số 7012729, thuộc sổ thửa 365, tờ bản đồ 6 sơ đồ nền năm 1999.

Quá trình sử dụng bà có nộp thuế nhà đất từ năm 2001 đến năm 2004 theo biên lai thu thuế nhà đất số 023290 ngày 10/6/2004. Việc nộp thuế là do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường A căn cứ trên hồ sơ kê khai nhà đất của bà tại địa phương để yêu cầu nộp thuế.

Đầu năm 2006 bà phát hiện có người xây cột xi măng trên đất của bà nên bà làm đơn xin ngăn chặn gửi Ủy ban nhân dân phường A (không có ký nhận) nhưng không được xử lý triệt để.

Năm 2006 bà G đo vẽ phần đất trên theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 4222/ĐĐBĐ-VPTP ngày 07/11/2006 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Bà G là người trực tiếp ký hợp đồng và chỉ ranh xác định vị trí đất cho nhân viên đo vẽ.

Ngày 10/11/2006 bà G nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A ngày 29/11/2006. Tuy

nhiên, bà G không được cấp giấy chứng nhận vì vị trí khu đất thuộc khu vực đất công nghiệp tập trung theo văn bản số 287/UBND-TNMT ngày 14/02/2007 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận P .

Ngày 05/4/2008 bà G tiếp tục nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A ngày 18/9/2008 thì được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P trả lời theo công văn số 1788/UBND-TNMT ngày 22/10/2008 là phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y và ông H1.

Sau khi biết phần quyền sử dụng đất của mình đã được cấp Giấy chứng nhận cho người khác (bà Y, ông H1), bà G liên tục làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân phường A và Ủy ban nhân dân quận P để yêu cầu xem xét lại việc cấp giấy cho bà Y, ông H1 là nhằm phần đất của bà.

Ngày 10/5/2011 Ủy ban nhân dân phường A có mời bà G, bà Y và những người liên quan (những người mua đất của bà M) đến phường để xác định vị trí mua đất của từng người. Theo Biên bản làm việc, Ủy ban nhân dân phường A kết luận thửa đất của bà Y chuyển nhượng trước đây không phải là thửa đất mà Ủy ban nhân dân quận P đã cấp cho bà Y, mà thuộc thửa đất khác. Thửa đất mà Ủy ban nhân dân quận P cấp giấy chứng nhận cho bà Y chính là vị trí thửa đất bà G đã đăng ký.

Ngày 12/4/2013 Ủy ban nhân dân quận P có Công văn số 328/UBND-KNTC về việc phúc đáp đơn phản ánh, khiếu nại của bà G là đã ra Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 về việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007 cấp cho ông H1, bà Y. Lý do thu hồi là đất thuộc khu công nghiệp tập trung. Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận P ban hành Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 24/7/2013 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01/4/2013, theo nội dung sửa đổi, bổ sung thì Ủy ban nhân dân quận P quyết định thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007, lý do “...tại thời điểm cấp giấy chứng nhận khu vực trên thuộc Khu công nghiệp tập trung,... ngoài ra, trong quá trình thẩm tra xác nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường A đã có thiếu sót là không phát hiện được cùng vị trí đất nhưng Ủy ban nhân dân phường A xác nhận hai hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tình trạng không có tranh chấp cho hai chủ sử dụng khác nhau trong thời gian rất gần nhau...”

Do không đồng ý với Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 và Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 24/7/2013 của Ủy ban nhân dân quận P nên bà Y, ông H1 đã nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân

quận P.

Tại bản án số 12/2014/HC-ST ngày 29/12/2014 của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Minh Y và ông Thân Đăng H1.

Tại Bản án số 397/2015/HC-PT ngày 07/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Minh Y. Sửa Bản án sơ thẩm số 12/2014/HC-ST ngày 29/12/2014 của Tòa án nhân dân quận P. Hủy Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 và Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 24/7/2013 của Ủy ban nhân dân quận P.

Nay bà G yêu cầu: Xác định phần đất có diện tích 155m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y là thuộc quyền sử dụng của bà, buộc ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y phải giao trả phần đất trên cho bà quản lý, sử dụng. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y. Trường hợp bà G được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu thì bà G yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-ADBPCKTT ngày 28/7/2015 của Tòa án nhân dân quận P.

Bị đơn ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị G trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất 155m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P do bà Y, ông H1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà M, ông C theo Giấy sang nhượng đất ngày 22/12/1992 (không có xác nhận chính quyền địa phương, không có chữ ký của các con bà M).

Bà Y được chủ đất trực tiếp đo đạc, giao đất, ngoài ra không có người nào chứng kiến việc đo và giao đất này. Sau khi nhận đất bà Y có cắm 04 cọc gỗ ở 04 góc của lô đất, xây móng xung quanh lô đất bằng gạch và xi măng từ mặt đất xây cao lên khoảng 0,5m và đổ cát vào nền (Bà Y không nhớ chính xác thời gian xây móng gạch, đổ cát vào lô đất). Ngoài ra bà Y không có xây dựng hoặc cải tạo gì thêm trên lô đất này.

Bà Y không đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 do không hay biết và có đóng thuế nhưng hiện không còn lưu giữ biên lai nộp thuế.

Tờ thỏa thuận ranh ngày 19/7/1999 là do bà Y ký và ghi họ tên. Tuy nhiên lúc bà Y ký thì tờ thỏa thuận ranh này không có nội dung, bà Y chỉ ký theo yêu cầu của Tổ trưởng, sau đó ai tự ghi nội dung vào tờ thỏa thuận ranh này thì bà Y

không biết. Nay bà Y không nhớ tên và địa chỉ nơi ở của Tổ trưởng này. Theo tờ thỏa thuận ranh thể hiện:

- Phía trước: Đường đất
- Phía sau: Đất tiếp giáp: Nguyễn Quốc H
- Bên hông trái: Đất trống
- Bên hông phải trước: Đất tiếp giáp: Trần Thị V
- Bên hông phải sau: Đất tiếp giáp: Nguyễn Thị M.

Năm 2005 bà Y đo vẽ phần đất trên theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 2986/ĐĐBĐ- VPTP ngày 17/11/2005 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Y là người trực tiếp ký hợp đồng và trực tiếp chỉ ranh xác định vị trí đất cho nhân viên đo vẽ.

Ngày 24/11/2006 bà Y có bản tường trình gửi Ủy ban nhân dân phường A để làm hồ sơ đăng ký đất bổ sung năm 1999 và được Ủy ban nhân dân phường A cho thừa bổ sung mới là 2991 tờ 8 sơ đồ nền.

Ngày 25/9/2006 bà Y có Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của phường ngày 08/12/2006 và được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 đứng tên ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y. Ngày 18/8/2015 ông H1 bà Y đã nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số U201516168/TB-CCCT- TBA ngày 17/8/2015 của Chi cục thuế quận P.

Phần đất này hiện nay do bà Y, ông H1 quản lý, sử dụng; hiện trạng là đất trống, không còn công trình xây dựng nào trên đất. Bà Y không chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn hoặc thế chấp phần đất này và ngoài tranh chấp với bà G thì không tranh chấp với ai.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G vì:

- + Thời hiệu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G không còn.
- + Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông H1, bà Y đã được giải quyết bằng bản án hành chính có hiệu lực pháp luật số 397/2015/HC-PT ngày 07/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Các chứng cứ nguyên đơn cung cấp không thể hiện rõ vị trí phần đất bà G. Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có khiếu nại của cá nhân, tổ chức nào, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y, ông H1 là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận P có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mai H và bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Ngày 06/02/2007 Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 cho ông Thân Đăng H1 - bà Lê Thị Minh Y đối với thửa đất số 525 (số thửa cũ: một phần thửa (34,35,36, @)), tờ bản đồ số 71 (ĐCCQ 2005), diện tích: 155m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài.

Ngày 27/11/2012, bà Nguyễn Thị G có đơn gửi Ủy ban nhân dân quận P khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007 do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông H1 - bà Y trùng với khu đất của bà G và sai đối tượng; đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân quận P hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007 do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông H1 - bà Y.

Ngày 01/4/2013, Ủy ban nhân dân quận P ban hành Quyết định số 1970/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 do Ủy ban nhân dân quận P cấp ngày 06/02/2007 (thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ).

Ngày 24/7/2013, Ủy ban nhân dân quận P ban hành Quyết định số 3931/QĐ-UBND về sửa đổi và bổ sung Quyết định số 1970/QĐ- UBND ngày 01/04/2013 của Ủy ban nhân dân quận P (Lý do: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, khu vực trên thuộc Khu Công nghiệp tập trung theo Quyết định số 64/TTg ngày 02/02/1997 của Thủ tướng Chính phủ và việc nhận định loại đất trên là đất ở là chưa đúng quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003 và điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 19/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Ngoài ra, trong quá trình thẩm tra xác minh nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường A đã có thiếu sót là không phát hiện được cùng một vị trí đất nhưng Ủy ban nhân dân phường xác nhận hai hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tình trạng không tranh chấp đất cho hai chủ sử dụng khác nhau trong thời gian rất gần nhau).

Sau đó, bà Y và ông H1 khởi kiện hành chính đối với các Quyết định thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận nêu trên của Ủy ban nhân dân quận P tại Tòa án nhân dân quận P.

Ngày 07/04/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án phúc thẩm số 397/2015/HC-PT quyết định: Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Minh Y. Sửa Bản án sơ thẩm số 12/2014/HC-ST ngày 29/12/2014 của Tòa án nhân dân quận P. Hủy Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 và Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 24/7/2013 của Ủy ban nhân dân quận P.

Ngày 03/7/2015, Ủy ban nhân dân quận P có Công văn số 761/UBND-TCD kiến nghị Tòa án nhân dân Tối cao và Viện Kiểm sát nhân dân Tối cao

xem xét lại Bản án phúc thẩm số 397/2015/HC-PT ngày 07/4/2015 theo thủ tục giám đốc thẩm của Luật tổ tụng hành chính năm 2010.

Theo Thông báo số 01/TB-HC-GĐKTI ngày 16/01/2017 của Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn đề nghị trả lời:

Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đăng H1, bà Lê Thị Minh Y, hủy Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 01/4/2013 và Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 24/7/2013 của Ủy ban nhân dân quận P là có căn cứ.

Vì vậy, không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 397/2015/HC-PT ngày 07/4/2015 nêu trên.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận P: Việc Ủy ban nhân dân quận thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Thân Đăng H1 - bà Lê Thị Minh Y là hoàn toàn đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường A, quận P, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T và Bà Lê Thị Kim M trình bày:

Theo Công văn số 513/UBND ngày 11/8/2015 của Ủy ban nhân dân phường A trình bày như sau: về trình tự, thủ tục xác nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường, hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh Y và bà Nguyễn Thị G, Ủy ban nhân dân phường A đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo đơn. Tuy nhiên, sau đó nảy sinh vụ việc tranh chấp đất đai giữa bà Y và bà G.

Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh Hiếu và ông Thân Đăng H1:

Ngày 26/9/2006, bà Lê Thị Minh Y nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường A.

Trên cơ sở các chứng từ nộp kèm theo hồ sơ. Do hồ sơ có vấn đề cần làm rõ thêm về giấy tay sang nhượng đất giữa bà M và bà Y. Hồ sơ của bà Y được chuyển sang Bộ phận Tư pháp phường để được xác minh lại cụ thể. Vì thời gian xác minh lâu, hồ sơ đã hết hạn quy trình ISO, cho nên Ủy ban nhân dân phường ban hành công văn phúc đáp chưa chấp thuận xác nhận đơn (Công văn số 460/UBND ngày 16/10/2006 của Ủy ban nhân dân phường A).

Do hồ sơ bị từ chối xem xét, giải quyết tháng 11/2006, bà Y làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân phường A, làm đơn phản ánh gửi Ủy ban nhân dân quận P, với nội dung tố cáo thái độ, lề lối làm việc của cán bộ Ủy ban nhân dân phường A (có một phần nội dung tố cáo không đúng sự thật).

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân quận P tại Phiếu chuyển số 747/KNTC-06/VP ngày 29/11/2006 của VP-UBND quận P. Ủy ban nhân dân phường A mời bà Y nộp lại hồ sơ. Tổ chức niêm yết lại hồ sơ theo quy định. Không có tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường tiến hành cho xử lý hồ sơ. Trên cơ sở các chứng từ nộp kèm theo hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường xác nhận đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, về tình trạng tranh chấp, về quy hoạch sử dụng đất. Căn cứ theo dữ liệu kê khai nhà đất năm 1999, có tên bà Y kê khai tại thửa 131, tờ 8 sơ đồ nền. Mặc dù đã được giải thích nhưng bà Y vẫn khẳng định năm 1999 bà chưa đăng ký kê khai phần đất này. Trên cơ sở tường trình và cam kết chịu trách nhiệm của người dân, Ủy ban nhân dân phường tiến hành cho bà Y kê khai bổ sung để xác nhận đơn.

Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị G:

Ngày 16/11/2006, bà Nguyễn Thị G nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường A.

Tổ chức niêm yết hồ sơ: không tranh chấp. Trên cơ sở các chứng từ nộp kèm theo hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường xác nhận đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, về tình trạng tranh chấp, về quy hoạch sử dụng đất.

Ngày 05/9/2008, bà Nguyễn Thị G nộp lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường A. Do hồ sơ trước đó phường đã xác nhận đơn, nộp lên quận, Ủy ban nhân dân quận P có văn bản phúc đáp không thuận chuyển mục đích khu đất của bà G với lý do khu đất “thuộc khu vực đất công nghiệp tập trung được công bố theo quyết định số 64/TTG ngày 01/02/1997 của Thủ tướng Chính phủ. Căn cứ điểm b, khoản 2, điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ” (Công văn số 287/UBND-TNMT ngày 14/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P).

Tổ chức niêm yết lại hồ sơ: không tranh chấp. Trên cơ sở các chứng từ nộp kèm theo hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường xác nhận lại đơn của bà G (về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, về tình trạng tranh chấp, về quy hoạch sử dụng đất)

Sau đó bà G nộp lại hồ sơ lên Ủy ban nhân dân quận. Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P có văn bản phúc đáp không có cơ sở trình Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất của bà G với lý do theo hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân quận thì thửa đất của bà G đề nghị cấp giấy chứng nhận đã được cấp Giấy chứng nhận cho bà Lê Thị Minh Y và ông Thân Đăng H1, giấy chứng nhận số H00657 ngày 06/02/2007. (Công văn số 1788/UBND-TNMT ngày 22/10/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P). Từ đây phát sinh vụ

việc tranh chấp đất đai giữa bà G với bà Y.

Việc xác định rõ phần đất của bà Nguyễn Thị G với bà Lê Thị Minh Y phải căn cứ trên cơ sở các chứng từ cần thiết và sự khai báo trung thực của những người có liên quan đến việc chuyển nhượng tại thời điểm trước đây. Trong thời gian dài vừa qua, Ủy ban nhân dân phường A đã tích cực tiến hành xác minh, thu thập các thông tin. Tuy nhiên, do điều kiện một số các đương sự bất hợp tác hoặc không cung cấp đầy đủ các thông tin chính xác theo yêu cầu, nên phường không đủ cơ sở để xác định cụ thể vụ việc trên.

Do điều kiện tại thời điểm năm 2006, Ủy ban nhân dân phường không có các dữ liệu bản đồ số cho việc cập nhật thông tin hoặc biến động theo hệ thống tọa độ như hiện nay, nên về công tác quản lý không thể phát hiện sự trùng lặp hoặc chồng lấn về ranh đất của từng chủ sử dụng nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hải trình bày:

Năm 1992 bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 372m² của bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C theo Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/6/1992, có chính quyền địa phương xác nhận. Sau đó, thông qua sự giới thiệu của bà Lê Ngọc T3, bà chuyển nhượng lại phần đất này có diện tích 124m² cho bà Nguyễn Thị G theo Giấy ủy quyền sử dụng đất ngày 21/9/1992 (tọa lạc tại phường 15, quận Tân Bình, nay thuộc phường A, quận P). Việc giao nhận đất, tiền đã thực hiện xong. Hiện trạng đất lúc mua bán là đất trống nên cũng không xác định các chủ tiếp giáp lô đất của bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H4 và bà Nguyễn Thị Huỳnh H5 cùng trình bày:

Các bà là con ruột của bà Nguyễn Thị M (đã chết) và ông Nguyễn Văn C (đã chết).

Bà M và ông C có tất cả 08 người con gồm: Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Thị Huỳnh H, Nguyễn Hữu S, Nguyễn Hữu N, Nguyễn Thị Tuyết H, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị T.

Bà H4 và bà H5 có được xem qua Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất (ngày không rõ) tháng 06/1992 giữa người bán bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn C, người mua là bà Nguyễn Thị H6, phía sau tờ giấy này có ghi họ tên Nguyễn Thị Tuyết H4 và ký tên. Bà H4 xác định chữ ký trên không phải do chính bà ký (bà cũng không rõ ai đã ký thay cho bà).

Việc chuyển nhượng đất giữa cha mẹ các bà và bà H6 hay những người khác do cha mẹ các bà quyết định, các bà không biết và cũng không biết việc giao nhận đất, tiền như thế nào. Về nguồn gốc đất mà cha mẹ các bà sang nhượng cho người khác do ông bà ngoại của các bà chết để lại. Các bà cũng

không rõ diện tích bao nhiêu.

Do các bà không có liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án kể cả hòa giải và xét xử.

Người làm chứng ông Võ Văn H trình bày:

Sau khi xem qua các giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất của bà Nguyễn Thị G, bà Lê Thị Minh Y, ông Phạm Đức D, bà Lê Thị V, bà Trần Thị V thì ông H xác định chữ ký và ghi họ tên Võ Văn H, là do ông ký và ghi vì lúc này (năm 1999) ông là tổ trưởng tổ 44, Phường 15, quận B (nay là phường A, quận P).

Tuy nhiên những nội dung từ mục 1 đến mục 5 của các giấy thỏa thuận trên do các đương sự tự ghi và trực tiếp đưa cho những người giáp lô đất của họ ký xác nhận giáp ranh. Ông hoàn toàn không tự ghi và cũng không cầm giấy trên đưa cho những người giáp ranh lô đất ký vào.

Việc người dân mua bán đất với nhau ông không biết khi họ có yêu cầu ông ký để đủ thủ tục thế ông ký chứ ông không biết nội dung thỏa thuận ranh giữa các bên với nhau.

Sự việc mua bán đất giữa bà M, ông C và những người khác đã xảy ra quá lâu, nay ông không nhớ đầy đủ sự việc và ông cũng không liên quan đến vụ việc này. Nay ông đã lớn tuổi, đi lại khó khăn và cũng không liên quan vụ án nên ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến Tòa giải quyết vụ án, ông đề nghị Tòa giải quyết vụ án vắng mặt ông trong các buổi làm việc, kể cả hòa giải xét xử.

Người làm chứng bà Lê Ngọc T trình bày:

Bà quen bà Nguyễn Thị G khoảng 40 năm, vào năm 1992 bà có nhận chuyển nhượng (bà đứng ra mua dùm cho mẹ bà) 01 lô đất tọa lạc tại Phường 15 quận B (nay là phường A quận P), bà mua đất trực tiếp từ bà Nguyễn Thị H6, địa chỉ số 20 đường Lê Trọng Tấn, phường A, quận P.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong, khoảng 10 ngày sau bà có giới thiệu bà G đến mua đất của bà Hải. Vị trí lô đất bà G mua cùng dãy với lô đất mà bà mua, cách nhau khoảng 2 đến 3 lô đất.

Về hiện trạng đất lúc bà và bà G mua là đất trống, xung quanh đều là đất trống, chỉ có phía sau cùng lô đất (theo chiều dài) của bà G thì có xây vách tường làm ranh giới, phần tường cao khoảng dưới 2m.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và quyết định:

Bà G có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y đối với phần đất 155m² thuộc thửa 525, tờ bản đồ số 71 (Tl 2005), trước đây là một phần thửa 34, 35, 36 tờ bản đồ 71 (Tl 2005), phường A, quận

P, Tp Hồ Chí Minh. Đồng thời bà G yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007 của UBND quận P cấp cho ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y. Tòa án nhân dân quận P đã căn cứ vào Tờ kê khai đăng ký nhà đất năm 1999 của bà G, Tờ đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 có tên bà Y, Công văn số 829/UBND ngày 19/4/2016 của UBND phường A xác định vị trí đất của thửa 365, tờ bản đồ số 6 (sơ đồ nền) và thửa 131, tờ bản đồ số 8 (sơ đồ nền), công văn số 2460/UBND ngày 17/11/2017 của UBND phường A về việc đối chiếu giữa bản đồ địa chính năm 2005 với sơ đồ nền (kê khai năm 1999), các giấy thỏa thuận về xác định ranh giới đất của bà G, ông D, bà V, bà V1, bà Y vào năm 1999, bản đồ hiện trạng vị trí số 2986/ĐDBĐ-VPTP ngày 17/11/2005 và bản đồ hiện trạng vị trí số 4222/ ĐDBĐ-VPTP ngày 07/11/2006. Từ đó Tòa án quận P xác định phần đất mà bà Y và ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà G. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà Y chưa tuân thủ đúng trình tự thủ tục về luật đất đai, cụ thể cấp đất khi đang có tranh chấp. Tòa án nhân dân quận P đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất diện tích 155m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0067 ngày 06/02/2007 của UBND quận P cấp cho ông H1 và bà Y là thuộc quyền sử dụng của bà G, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm, Tòa án nhân dân quận P còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà G1 là đại diện theo ủy quyền của ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà xác định ông H1 bà Y thật sự có nhận chuyển nhượng đất của bà M và ông C, phần đất này bà Y ông H1 trực tiếp sử dụng không bị tranh chấp. Việc cấp giấy là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Tòa cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu và chứng cứ để xác định phần đất mà ông H1 bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc vị trí mà bà G kê khai đăng ký sử dụng. Do đó, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P vì yêu cầu hủy giấy chứng nhận là yêu cầu kéo theo từ yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp không tính thời hiệu.

Bà Thảo là đại diện theo ủy quyền của bà G: Thống nhất ý kiến của luật sư, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của ông H1 và bà Y là trong thời hạn luật định.

Về thời hạn kháng nghị: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P là trong hạn luật định

Về nội dung: Giữa bà G với ông H1 và bà Y có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất 155m² thuộc thửa 525 tờ bản đồ số 71 (2005), phường A, quận P. Phần đất này Ủy ban nhân dân quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà Y số H00657 ngày 06/02/2007. Nguồn gốc của phần đất là thuộc quyền sử dụng của bà M và ông C đã tự phân thành nhiều lô lẻ và bán bằng giấy tay cho nhiều người. Tòa án nhân dân quận P quyết định phần đất trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là chưa đánh giá hết các chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án, và quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng và hết thời hiệu. Bởi lẽ, nếu chỉ căn cứ vào việc tự kê khai của các đương sự vào năm 1999 và bản ký thỏa thuận ranh là chưa đảm bảo đánh giá đầy đủ. Mặt khác, trước đây Tòa án cũng đã giải quyết vụ án hành chính liên quan đến phần đất này và cũng đã xác định việc cấp giấy là đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng nghị, chấp nhận kháng cáo bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, cấp sơ thẩm khi ban hành thông báo thụ lý vụ án chỉ xác định một mối quan hệ pháp luật tranh chấp là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo này không phản ánh đúng bản chất vụ án nên kiến nghị rút kinh nghiệm. Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng thủ tục tiền tố tụng chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật (chỉ tổ chức hòa giải 1 lần nhưng vắng mặt bên bị khiếu nại) là vi phạm nghiêm trọng tố tụng dân sự. Tuy nhiên, phía bị đơn không khiếu nại về vấn đề này và thật sự vụ án cũng đã tranh chấp nhiều năm nên không cần thiết phải hủy mà kiến nghị Tòa cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y là đương sự trong vụ án nên có quyền kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông H1 và bà Y còn trong thời hạn.

Về kháng nghị của VKSND quận P: Kháng nghị trong hạn luật định.

[2] Về nội dung:

Giữa bà G với ông H1 và bà Y có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất 155m² thuộc thửa 525 tờ bản đồ số 71 (2005), phường A, quận P. Phần đất này UBND quận P đã cấp GCN quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà Y số H00657 ngày 06/02/2007.

Xét yêu cầu kháng cáo, yêu cầu kháng nghị và yêu cầu khởi kiện của đương sự Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Phần đất diện tích 155m² thuộc thửa 525 tờ bản đồ số 71 (2005) phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc trước đây là thuộc một phần thửa 204, tờ bản đồ số 5 (TL 299) thuộc quyền sử dụng của bà M và ông C. Năm 1992, bà M và ông C đã tự phân thành nhiều lô bán cho các người dân. Trong đó bán cho bà Y phần đất diện tích 155m², bán cho bà H6 diện tích 372m²... Sau đó, bà H6 lại bán lại cho bà G 124m² (4m x 31m), bà G mua thêm của bà M 31m² (1m x 31m). Đến tháng 11/2005 bà Y ông H1 tiến hành lập bản đồ hiện trạng phần đất này để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ hiện trạng thể hiện rõ vị trí phần đất là thuộc một phần thửa 34, 35, 36 tờ 71 (2005) và bà làm đơn đề nghị cấp giấy.

Tòa án nhân dân quận P căn cứ: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định bà G có nhận chuyển nhượng của bà H6 và bà M phần diện tích đất tổng cộng là 155m² thuộc sổ địa bộ 334, tờ bản đồ 43 ngày 16/4/1965. Bà Y, ông H1 có chuyển nhượng của bà M, ông C phần đất có diện tích 155m² (không thể hiện sổ địa bộ, tờ bản đồ). Hiện trạng phần đất tại thời điểm chuyển nhượng là đất trống và xung quanh cũng là đất trống. Vị trí đất do hai bên mua bán tự xác định và cắm cọc giữ đất, và đều không có bản vẽ thể hiện hiện trạng vị trí đất. Quá trình sử dụng đất bà G có lập Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất ngày 28/7/1999 và kê khai theo Tờ đăng ký nhà - đất ngày 19/8/1999 có đóng dấu của Ủy ban nhân dân phường A thể hiện số thửa 365, số tờ sơ đồ 6 sơ đồ nền năm 1999; Đồng thời bà G có nộp thuế nhà đất từ năm 2001 đến năm 2004 theo biên lai thu thuế nhà đất số 023290 ngày 10/6/2004. Ngày 10/11/2006 bà G nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A ngày 29/11/2006. Tuy nhiên, bà G không được cấp giấy chứng nhận vì vị trí khu đất thuộc khu vực đất công nghiệp tập trung theo văn bản số 287/UBND-TNMT ngày 14/02/2007 của Phòng Tài nguyên và môi trường quận P. Ngày 25/9/2006 bà Y có Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của phường ngày 08/12/2006 và được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 đứng tên ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y. Ngày

18/8/2015 ông H1 bà Y đã nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số U201516168/TB-CCT-TBA ngày 17/8/2015 của Chi cục thuế quận P. Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Minh Y có xác nhận của phường A ngày 08/12/2006, tại mục II: Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A... thể hiện:

“Số thửa: MP thửa 34 + 35 + 36, tờ 71 bản đồ địa chính năm 2005...

Số thửa 2991, tờ số 8 sơ đồ nền năm 1999...

(nội dung x/n căn cứ theo Bản đồ HTVT số 2986/ĐĐBĐ- VPTP ngày 17/11/2005 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập)”

Công văn số 2460/UBND ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân phường A (BL 384- 385) thể hiện nội dung: “Qua đối chiếu giữa bản đồ địa chính 2005 (bản đồ số, có tọa độ) với sơ đồ nền (kê khai 1999), với kết quả như sau: Thửa 365, tờ 6 sơ đồ nền do bà Nguyễn Thị G đứng tên tương ứng với một phần thửa 34 + 35 + 36, tờ 71 bản đồ địa chính năm 2005. Công văn số 1350/UBND ngày 18/6/2018 của Ủy ban nhân dân phường A xác định: “...Phân đất bà Lê Thị Minh Y đề nghị cấp giấy chứng nhận có số thửa sơ đồ nền năm 1999 là thửa 2991, tờ 8 sơ đồ nền... Thửa 365, tờ 6 sơ đồ nền của bà G và thửa bổ sung 2991, tờ 8 sơ đồ nền của bà Y là hai thửa riêng biệt theo sơ đồ nền.” Đồng thời, theo Công văn số 1816/TTĐBĐ ngày 12/12/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường (BL 388) xác định: “...Vị trí khu đất thể hiện ở bản đồ số 2986/ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 17/11/2005 và bản đồ số 4222/ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 07/11/2006 là cùng 01 khu đất và Trung tâm đã đo vẽ ranh giới khu đất theo đúng sự hướng dẫn ranh giới của các chủ sử dụng tại từng thời điểm đo vẽ..” Qua đó cho thấy dù bà Y không thừa nhận việc kê khai nhà đất năm 1999 nhưng các tài liệu liệt kê trên phù hợp với lời khai của bà Y về các giấy tờ chuyển nhượng đất giữa bà Y và bà M ông C. Tại công văn số 513/UBND ngày 11/8/2015 của Ủy ban nhân dân phường A có nội dung “Căn cứ theo dữ liệu kê khai nhà đất năm 1999, có tên bà Y kê khai tại thửa 131, tờ 8 sơ đồ nền. Bà Y vẫn khẳng định năm 1999 bà chưa Đăng ký kê khai phần đất này”. Qua đó cho thấy việc bà Y không thừa nhận kê khai nhà đất năm 1999 là không phù hợp với các chứng cứ được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường A vào năm 1999. Công văn số 829/UBND ngày 19/4/2016 của Ủy ban nhân dân phường A (BL296): “Theo hồ sơ kê khai năm 1999 (sơ đồ nền). Thửa 131, tờ 8 và thửa 365, tờ 6, là 02 phần đất có vị trí khác nhau: Thửa 131, tờ 8 sơ đồ nền do bà Lê Thị Minh Y đứng tên kê khai thì phần đất này đã được UBND quận P cấp giấy chứng nhận số vào sổ H07627 ngày 12/11/2007, thửa 527, tờ 71 BĐĐC phường A, quận P,

cho ông Phạm Đức D và bà Võ Thị Phương L. Thửa 365, tờ 6 do bà Nguyễn Thị G đứng tên kê khai thì phần đất này đã được Ủy ban nhân dân quận P cấp giấy chứng nhận, số H00657 ngày 06/02/2007, thửa 525, tờ 71 BĐDC phường A, quận P, cho bà Lê Thị Minh Y và ông Thân Đăng H1”. Công văn số 2460/UBND ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân phường A: “Qua đối chiếu giữa bản đồ địa chính 2005 (bản đồ số, có tọa độ) với sơ đồ nền (kê khai 1999), với kết quả như sau:

- Thửa 365, tờ 6 sơ đồ nền do bà Nguyễn Thị G đứng tên tương ứng với một phần thửa 34 + 35 + 36, tờ 71 bản đồ địa chính 2005.

- Thửa 131, tờ 8 sơ đồ nền do bà Lê Thị Minh Y đứng tên tương ứng với một phần thửa 33 + 34 + 36, tờ 71 bản đồ địa chính 2005”.

- + Theo Tờ trình số 3334-06 ngày 20/01/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P tại Báo cáo số 151/BC-XKT ngày 28/02/2013 của Thanh tra quận P có nội dung thể hiện: “...Bà Y tường trình đất không có kê khai, nay kê khai bổ sung tại thửa 2991 tờ số 8. Tuy nhiên, qua kiểm tra thì có hồ sơ lưu tại thửa 131 tờ 8 (Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P đã cập nhật quản lý theo số thửa này)”. Từ những cơ sở trên xác định vị trí đất theo Tờ kê khai năm 1999 của bà G là thửa 365, tờ 6 sơ đồ nền năm 1999 tương ứng với một phần thửa 34 + 35 + 36, tờ 71 bản đồ địa chính 2005 đã được Ủy ban nhân dân quận P cấp giấy chứng nhận số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 cho bà Lê Thị Minh Y và ông Thân Đăng H1 và vị trí đất theo Tờ kê khai năm 1999 của bà Y là thửa 131, tờ 8 sơ đồ nền năm 1999 (mà bà Y không thừa nhận) tương ứng với một phần thửa 33 + 34 + 36, tờ 71 bản đồ địa chính 2005. Mặt khác tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất: Theo Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất của bà Nguyễn Thị G ngày 28/7/1999 (BL 125) và qua đối chiếu với Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất của bà Lê Thị V (BL357) và ông Đỗ Đức D (BL 301) (tại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của bà V, ông D do Ủy ban nhân dân quận cung cấp cho Tòa án) thể hiện cụ thể tại các tờ thỏa thuận ranh như sau: Thỏa thuận ranh của bà G: bên trái giáp bà V. Thỏa thuận ranh của bà V: Bên phải giáp bà G, Thỏa thuận ranh của ông D: bên phải giáp bà Y, bên trái giáp bà G. Các vị trí này vẫn còn tồn tại, không thay đổi so với thực tế hiện nay được thể hiện cụ thể tại Công văn số 2342/UBND ngày 10/10/2018 của Ủy ban nhân dân phường A theo Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất của bà Lê Thị Minh Y ngày 19/7/1999 (có chữ ký và họ tên tổ trưởng tổ dân phố 44 là ông Võ Văn H) (BL 111) bà Y thừa nhận chữ ký và họ tên là do bà ký và ghi còn những nội dung khác do ai ghi bà không biết, tuy nhiên tại trang 3 phần hướng dẫn lập Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất có nội dung:

các cột 1,2,3,4: do chủ sử dụng nhà đất tự ghi. Trong đó cột 4 cần mô tả rõ về vách nhà (tường riêng, chung, mượn) hoặc ranh đất (tường rào, mốc ranh giới, vật định hướng)... Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân quận P đối với ông Võ Văn H thì ông H trình bày như sau: “...những nội dung từ mục 1 đến mục 5 của các giấy thỏa thuận trên do các đương sự tự ghi và trực tiếp đưa cho những người giáp lô đất của họ ký xác nhận giáp ranh. Ông hoàn toàn không tự ghi và cũng không cầm giấy trên đưa cho những người giáp ranh lô đất ký vào”. Do đó, bà Y phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ nội dung tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất ngày 19/7/1999 do bà ký và ghi họ tên. Đối chiếu với Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới đất của bà Y, của bà Trần Thị V (BL 370) và ông Đỗ Đức D thể hiện cụ thể tại các tờ thỏa thuận ranh như sau: Thỏa thuận ranh của bà Y: bên hông phải trước giáp bà V. Thỏa thuận ranh của ông D: bên phải giáp bà Y, bên trái giáp bà G. Như vậy, theo hướng từ trong ra ngoài đường, lô đất của bà V nằm bên phải của bà Y và lô đất của ông Dục nằm bên trái lô đất của bà Y, lô đất của bà Y nằm giữa lô đất của bà V và ông D. Điều này đúng với vị trí đất bà Y kê khai năm 1999 (dù bà Y không thừa nhận) có số thửa là 131 tờ 8 sơ đồ nền năm 1999 và đồng thời phù hợp với các số thửa tại Tờ kê khai năm 1999 của bà V là thửa 166 tờ 8 sơ đồ nền năm 1999, Tờ kê khai năm 1999 của ông D là thửa 366 tờ 6 sơ đồ nền năm 1999. Từ đó theo Giấy thỏa thuận ranh, theo sơ đồ nền năm 1999 của Ủy ban nhân dân phường A và tờ kê khai nhà đất năm 1999 của các lô đất liền kề thì vị trí các lô đất thể hiện theo thứ tự như sau: lô đất của bà V, bà G, ông Dục, bà Y, bà V1. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất có diện tích 155m² thuộc sổ địa bộ 334, tờ bản đồ số 43 thuộc Phường 15, quận B (nay là phường A, quận P) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị G. Buộc ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y phải giao trả quyền sử dụng đất trên cho bà G quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định Luật đất đai năm 2003, quy định về trình tự thủ tục cấp đất, không đúng với thực tế khách quan quá trình sử dụng đất của các đương sự. Bởi lẽ:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc đăng ký kê khai năm 1999 của các đương sự để xác định vị trí đất là không đúng, vì theo Tờ kê khai đất đai của bà G và bà Y cũng như các đương sự khác đều không chỉ rõ chính xác vị trí đất mà mình đang trực tiếp sử dụng mà chỉ ghi chung chung về nguồn gốc. Việc căn cứ vào các giấy thỏa thuận ranh giới đất chỉ mang tính tham khảo, tài liệu này chưa

đủ độ tin cậy để là chứng cứ vụ án vì không được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ đơn đề nghị cấp giấy của bà Y và của bà G để xác định vị trí đất là chưa chính xác, vì người dân chỉ phải chịu trách nhiệm tại phần kê khai của người sử dụng, còn phần xác nhận là của Ủy ban nhân dân phường nơi có đất đăng ký sử dụng nên Ủy ban chịu trách nhiệm kiểm tra bản vẽ hiện trạng và xác định vị trí mà người dân xin cấp. Như vậy, việc xác nhận về số thửa là theo các tài liệu là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường A (đây là tài liệu chứng cứ cụ thể nhất để xác định vị trí nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đánh giá rõ về chứng cứ này). Trước khi làm thủ tục xin cấp đất, bà Y đã tiến hành lập bản vẽ hiện trạng vị trí phần đất mà mình đang trực tiếp sử dụng (Bản đồ hiện trạng vị trí số 2986/ĐĐBĐ-VPTP, ngày 17/11/2005 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập). Tại vị trí này sau khi tiếp nhận hồ sơ của bà Y thì UBND phường A chưa thể làm các thủ tục xác nhận ngay vì có đơn khiếu nại của đương sự tên là Mai. Sau khi giải quyết xong khiếu nại này theo Báo cáo kết quả giải quyết đơn khiếu nại ngày 22/12/2006 của UBND phường A thì mới giải quyết hồ sơ xin cấp đất cho bà Y. Cũng vào khoảng thời gian này, UBND phường A thực hiện việc xác nhận đơn xin cấp đất của bà G mà có vị trí (theo bản đồ số 4222/ĐĐBĐ-VPTP ngày 07/11/2006 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập).

Theo Công văn số 1816/TTĐĐBĐ ngày 12/12/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường, cấp sơ thẩm diễn giải: "...Vị trí khu đất thể hiện ở bản đồ số 2986/ ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 17/11/2005 và số 4222/ ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 07/11/2006 là cùng một khu đất và Trung tâm đã đo vẽ ranh giới khu đất đúng theo sự hướng dẫn ranh giới của các chủ sử dụng...". Việc diễn giải công văn trên là chưa hết ý, dẫn đến việc không hiểu hết ý của công văn này, mà cần phải trích hết ý như sau: "...Do sai sót của nhân viên trực tiếp thực hiện nên vị trí khu đất theo tài liệu 299/TTg thể hiện ở bản đồ số 4222/ ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 07/11/2006 là không chính xác. Theo đó, vị trí khu đất theo tài liệu 299/TTg thể hiện ở bản đồ số 2986/ ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 17/11/2005 là phù hợp..." Như vậy, thể hiện rõ việc bà Y đã thực hiện việc vẽ bản đồ đúng phần đất mà mình sử dụng trước khi bà G lập bản vẽ (gần một năm). Đáng lẽ ra UBND phường A sau khi kiểm tra phải biết sự việc này và hướng dẫn đương sự làm rõ vấn đề này để không nảy sinh việc tranh chấp. Đây hoàn toàn là do lỗi của UBND phường A. Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 bà Y thuộc trường hợp "Cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 (Luật Đất đai năm 2003) nhưng đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực, được UBND phường xã xác nhận là đất không có tranh chấp...”. Theo quy định tại Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân nếu không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và cho đến nay thì quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP cũng quy định về trình tự thủ tục đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này phải có thời gian sử dụng ổn định trước 01/07/2004, có nguồn gốc rõ ràng, không có tranh chấp, phải có xác nhận của UBND phường nơi phần đất tọa lạc. UBND phường đã thực hiện việc niêm yết công khai và hoàn tất các thủ tục đúng theo quy định pháp luật. (Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện việc niêm yết công khai đối với bà Y là vào năm 2006 còn bà G chỉ hoàn tất vào năm 2008)

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào trả lời vị trí của UBND phường A và quận P để xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà G là thiếu cơ sở. Bởi lẽ, trước đây cũng từ khiếu nại của bà G mà UBND quận P đã ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 và bà Y. Quyết định này đã bị hủy bỏ bởi bản án có hiệu lực số 397/2015/HC-PT ngày 07/4/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại bản án trên cũng đã nhận định rõ về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà Y là đúng quy định pháp luật, nên việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Mặt khác, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng khẳng định quyết định của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định pháp luật, không có cơ sở kháng nghị theo trình tự Giám đốc thẩm. Do đó, để đảm bảo tính ổn định và sự đúng đắn của bản án có hiệu lực pháp luật và cùng với những nhận định trên. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận P là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận P, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở pháp luật nên chấp nhận.

[4] Kiến nghị Tòa án nhân dân quận P rút kinh nghiệm về việc ban hành thông báo thụ lý vụ án mà không đề cập hết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Việc thụ lý vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng thủ tục hòa giải chưa

được thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2013/CP.

[5]. Về chi phí tôn tạo trên phần đất tranh chấp: Bị đơn bà Lê Thị Minh Y và ông Thân Đăng H1 không yêu cầu thẩm định và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí thẩm định giá đất, xem xét thẩm định tại chỗ, trưng cầu giám định: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[7]. Nguyên đơn đồng ý Hủy quyết định khẩn cấp tạm thời trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là phù hợp theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[8] Do các yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông H1 bà Y không phải chịu án phí phúc thẩm.

[9] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G không được chấp nhận nên phải chịu, tuy nhiên bà G là người trên 60 tuổi được miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào các Điều 155, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 95, 96, 100, 105, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Sửa án sơ thẩm số 163/2019/DS-ST ngày 19/6/2019 của Tòa án nhân dân quận P.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

Bác yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 155m² thuộc thửa số 525 tờ bản đồ 71 (2005) phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị G với ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y.

Bác yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00657 ngày 06/02/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y.

Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015 ngày 28/7/2015 của Tòa án nhân dân quận P

Hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2015/ ngày 22/7/2015 của Tòa án nhân dân quận P. Bà Nguyễn Thị G trực tiếp liên hệ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn thương tín – Phòng giao dịch khu công nghiệp Tân Bình, địa chỉ: 62-64 Tây Thạnh, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) theo tài khoản số 060105739667.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Thân Đăng H1 và bà Lê Thị Minh Y không phải chịu.

3. Án phí dân sự: Bà Nguyễn Thị G được miễn tiền án phí vì là người cao tuổi. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí bà G đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000770 ngày 11/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân Q.Tân Phú;
- Chi cục THADS Q.Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Hồng Cảnh