TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 520/2017/DS-ST
Ngày 12/10/2017
V/v:*"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC –THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Quý

2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quang Lâm – Thư ký tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 534/2014/TLST ngaøy 08/12/2014 về việc *"Tranh chaáp quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 500/2017/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 378/2017/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2017 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1932**.** Cư trú số 22/11, tổ X, khu phố Y, đường B, phường B, quaän T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T – sinh năm 1957. Cư trú số 22/11, tổ X, khu phố Y, đường B, phường B, quaän T, thành phố Hồ Chí Minh(Văn bản uỷ quyền số 21505 ngày 02/08/2014, coù maët).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Q – sinh năm 1966. Cư trú số 748, đường T, tổ X, khu phố Y, phường B, quaän T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng V – sinh năm 1982. Cư trú số 20/13, đường P, phường X, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền số 022265 ngày 23/12/2015, có mặt).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

3.1 Ban bồi thường giải tỏa quận T , thành phố Hồ Chí Minh . Trụ sở số 43, đường N, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn Tấn L – Chuyên viên (Văn bản uỷ quyền số 989/GUQ-GPMB, ngày 24/12/2015, có mặt).

3.2 Ông Nguyễn Minh T – sinh năm 1957. Cư trú số 22/13, tổ X, khu phố Y, đường B, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị Mỹ N – sinh năm 1969. Cư trú số 748, đường T, tổ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (cómặt)

3.4 Bà Bùi Thị P - sinh năm 1957. Cư trú số 693, đường T, khu phố X, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.5 Bà Bùi Thị L – sinh năm 1960. Cư trú số 63, đường L, khu phố X, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.6 Ông Bùi Văn B – sinh năm 1962. Cư trú số 9, khu phố X, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.7 Bà Bùi Thị R – sinh năm 1966. Cư trú số 766, đường T, khu phố X, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.8 Ông Bùi Văn G– sinh năm 1970. Cư trú số 766, đường T, khu phố X, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.9 Bà Võ Thị M – sinh năm 1930. Cư trú số 766, đường T, khu phố X, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (đề nghị được vắng mặt tại phiên toà).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Hoàng V - Bà Đào Thị D . Cư trú số 05, khu phố X, đường B, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (yêu cầu được vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T trình bày:

1.1 Tại đơn khởi kiện ngày 26/11/2014, ngày 05/12/2014, bản tự khai ngày 16/12/2014, biên bản hoà giải ngày 19/12/2014 có nội dung như sau:

- Trước năm 1975, bà có khai phá thửa đất số 285, tờ bản đồ số 2, diện tích 780 m2 thuộc xã T, huyện , thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường , quận , thành phố Hồ Chí Minh) để trồng hoa màu cho đến ngày giải phóng 30/04/1975. Năm 1984, bà có đứng tên đăng ký sử dụng đất tại xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ và tiếp tục canh tác theo diện đất nông nghiệp, hình thức tạm giao, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 1990, bà có giao cho ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh 574 m2 đất để xây dựng 02 nhà tình nghĩa thuộc diện chính sách. Trong đó: 91,5 m2 ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Min h cấp cho bà D, 128,8 m2 ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà M, 353,7 m2 ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn H. Diện tích đất còn lại là 206 m2 bà tiếp tục canh tác hoa màu đến năm 1992. Từ năm 1992, do hoàn cảnh

neo đơn nên gia đình bà không thể tiếp tục canh tác, ông Nguyễn Hữu Q đã mua giấy tay và đăng ký kê khai tại uỷ ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh chiếm dụng mảnh đất 206m2 để xây nhà số 748, tỉnh lộ X, tổ 1, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ chí Minh và được ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh công nhận sử dụng mà không xác minh nguồn gốc đất, chủ đăng ký là ai.

Hiện nay, nhà ông Nguyễn Hữu Q được ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh giải tỏa một phần diện tích đất chiềm dụng lộ giới tình lộ 43, bà hoàn toàn không biết. Tiền hỗ trợ giải tỏa - bồi thường trả trước cho ông Nguyễn Hữu Q trong dự án nút giao thông Gò Dưa khoảng 96.000.000 đồng, còn lại 524.000.000 đồng chưa trả. Sau khi xác minh nguồn gốc đất, người chủ khai phá và canh tác có đăng ký theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ là của bà Nguyễn Thị T tại ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh và nắm thông tin mọi người xung quanh lô đất. Ban bồi thường giải tỏa quận T, thành phố Hồ Chí Minh không trả tiếp số tiền còn lại cho ông Nguyễn Hữu Q. Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh công nhận diện tích đất 206m2 là của bà.

1.2 Ngày 14/12/2015 bà Nguyễn Thị T thay đổi nội dung khởi kiện như sau:

Ông Nguyễn Hữu Q được ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh giải tỏa bồi thường hỗ trợ 83,8 m2 đất còn lại, theo phiếu chi trả bồi thường hỗ trợ đất và tài sản trên đất (bổ sung) số 49 ngày 05/11/2014 thì số tiền ông Nguyễn Hữu Q được nhận là 569.159.979 đồng. Tuy nhiên, Ban bồi thường giải tỏa quận T, thành phố Hồ Chí Minh chưa trả cho ông Nguyễn Hữu Q do có đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh xem xét, công nhận quyền lợi của bà được hưởng tiền hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng:

- Diện tích đất là 83,8 m2/134 m2 đo thực tế, mà nhà nước thu hồi có tiền hỗ trợ bồi thường là 193.500.000 đồng và tiền bổ sung đơn giá đất ở là 74.484.600 đồng, tổng cộng là 267.984.600 đồng.

- Phần diện tích thực tế còn lại 50.5 m2 còn lại mà ông Nguyễn Hữu Q đang chiếm giữ, cất nhà ở bà không tranh chấp.

1.3 Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 12/08/2016 người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Minh T trình bày: Ông xác nhận đã được biết và sao chụp toàn bộ chứng cứ do ông Nguyễn Hữu Q nộp cho tòa án và do tòa án thu thập theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị T, mà cụ thể là người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Minh T không yêu cầu tòa án phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu tòa án triệu tập thêm các đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa.

- Yêu cầu tòa án công nhận phần diện tích 83,8 m2 đất tại số 748, tỉnh lộ X, tổ 1, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh mà nhà nước thu hồi là của bà Nguyễn Thi T. Bà Nguyễn Thị T được hưởng một phần tiền hỗ trợ bồi thường đất ở 139.500.000 đồng, tiền bổ sung đơn giá đất ở 74.474.600 đồng, tổng số tiền là 267.984.600 đồng. Đối với phần đất 50,5m2 mà ông Nguyễn Hữu Q đang ở thì bà Nguyễn Thị T không tranh chấp và đồng ý để cho ông Nguyễn Hữu Q đăng ký kê khai, sử dụng.

- Bà Nguyễn Thị T ghi nhận gia đình ông Nguyễn Hữu Q có công trong việc giữ đất nên chỉ yêu cầu được hưởng một phần trong số tiền bồi thường của nhà nước, phần đất còn lại vẫn để cho ông Nguyễn Hữu Q sử dụng và không có tranh chấp.

4. Tại phiên toà: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T vẫn giữ nguyên các yêu cầu mà bà Nguyễn Thị T đã trình bày.

2. Bị đơn, ông Nguyễn Hữu Q trình bày.

2.1 Tại bản tự khai ngày 16/12/2014, biên bản hoà giải ngày 19/12/2014 có nội dung như sau.

- Bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông vì ông chiếm dụng của bà 206 m2 là không có căn cứ. Bởi vì, ngày 04/05/1991 ông có mua của bà Đào Thị D 24 m2 để cất nhà ở. Nguồn đất này là của bà Nguyễn Thị T đã hiến cho nhà nước để cấp nhà tình thương cho bà Đào Thị H là mẹ của bà Đào Thị D, khi bà Đào Thị H chết bà Đào Thị D đã bán cho ông.

- Cũng năm 1991, ông có mua của ông Bùi Văn Đ và bà Võ Thị M 266 m2 đất nằm phía trước giáp với mặt đường tỉnh lộ X. Phần đất ông mua của bà Đào Thị D và phần đất ông mua của bà Võ Thị M ngăn cách bởi con mương, phần đất của bà Đào Thị D nằm sau phần đất của bà Võ Thị M tính theo mặt đường tỉnh lộ X.

- Tháng 2 năm 1993 ông dựng căn nhà lá trên phần đất của bà Đào Thị D, đồng thời đặt cống bi 60 để san lấp mặt bằng nối liền với phần đất của bà Võ Thị M. Trên phần đất của bà Võ Thị M ông xây dựng 05 kiot để bán gỗ.

- Năm 2000 ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh mở rộng tỉnh lộ X, nên đã giải tỏa một phần đất có diện tích 120 m2 thuộc phần đất của bà Võ Thị M.

- Năm 2006 ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã thu hồi tiếp một phần đất có diện tích 83,8 m2 thuộc phần đất của bà Võ Thị M. Như vậy, diện tích còn lại của ông chỉ có 26,2 m2, bao gồm một phần diện tích con mương ông đã san lấp và một phần đất của bà Đào Thị D.

- Toàn bộ phần đất ông mua của bà Đào Thị D và phần đất ông mua của bà Võ Thị M từ năm 1991 đến nay ông đã xây nhà ổn định, có nộp thuế nhà đất hàng năm. Đặc biệt, sau hai lần nhà nước thu hồi đất và bồi thường đều xác định diện tích đất thu hồi là của ông, không có bất kỳ ai tranh chấp kể cả bà Nguyễn Thị T. Quá trình Tòa án nhân dân quận T, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án hành chính về việc bồi thường giải phóng mặt bằng đều nhận định về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông là hợp pháp, ổn định, có đăng ký kê khai, nộp thuế hàng năm, không có tranh chấp. Sau khi ông thắng kiện vụ án hành chính về việc bồi thường giải phóng mặt bằng, thì bà Nguyễn Thị T mới có tranh chấp.

- Việc bà Nguyễn Thị T tranh chấp quyền sử dụng diện tích khoảng 200m2 với ông, cho rằng ông chiếm dụng đất của bà từ năm 2006, thì vì lý do gì đến nay bà mới tranh chấp. Bà khởi kiện, nhưng bà chỉ ước lượng rồi cho rằng ông chiếm dụng của bà khoảng 200m2, nhưng bà không biết rõ là bao nhiêu và vị trí đất tranh chấp nằm ở vị trí nào. Nếu phần vị trí đất tranh chấp thuộc phần diện tích đất ông bị thu hồi lần hai thì tại sao đến khi ông khởi kiện xong vụ án hành chính bà mới tranh chấp và cho rằng đất đó là của bà là hết sức vô lý. Từ những lý do đó, ông yêu cầu tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

2.2 Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 12/08/2016 người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Hồng V trình bày:

- Ông xác nhận đã được biết và sao chụp toàn bộ chứng cứ do bà Nguyễn Thị T nộp cho tòa án và do tòa án thu thập theo quy định của pháp luật, không yêu cầu tòa án phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu tòa án triệu tập thêm các đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa. Không có yêu cầu phản tố với bà Nguyễn Thị T và cũng không có yêu cầu độc lập với người người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

- Ông không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, vì phần đất mà ông Nguyễn Hữu Q đang sử dụng có nguồn gốc từ việc ông Nguyễn Hữu Q mua của bà Đào Thị D, ông Bùi Văn Đ - bà Võ Thị M. Ông Nguyễn Hữu Q thực tế quản lý, sử dụng từ năm 1991.

- Về nguồn gốc phần đất 83,8 m2 mà ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị T đang tranh chấp, cơ quan nhà nước đã xác định không thống nhất.

+ Văn bản xác minh nguồn gốc đất ngày 29/12/2010 của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 94 ngày 23/02/2011 của phòng tài nguyên môi trường quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thì cho rằng đất lấn chiếm kênh rạch.

+ Công văn số 2437/UBND-TNMT ngày 28/06/2016 của ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần đất đó là của bà Nguyễn Thị T khai hoang và đăng ký kê khai từ năm 1984.

- Nếu ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh cho rằng nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị T khai hoang, có kê khai đăng ký năm 1984. Thì cũng không đủ cơ sở để cho rằng đất thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T, bà không sử dụng, không quản lý, không khiếu nại khi ông Q sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Ông Nguyễn Hữu Q thực tế sử dụng đất từ năm 1991 đến nay, ông có đăng ký, kê khai sử dụng đất năm 1999, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước. Các văn bản của nhà nước liên quan đến việc thu hồi và bồi thường đều xác định người sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Q.

- Ông xác nhận khi bà Nguyễn Thị T khởi kiện, ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị Mỹ N đã được ủy ban nhân nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh mời tham gia hòa giải nhưng ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị Mỹ N không tham gia.

2.3 Tại phiên toà: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hồng V vẫn giữ nguyên ý kiến mà ông Nguyễn Hữu Q đã trình bày.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

3. 1 Ông Nguyễn Minh T trình bày: Ông đồng ý, thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị T đã yêu cầu. Tại phiên toà, ông vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

3. 2 Bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:

- Tại bản tự khai ngày 16/12/2014, biên bản hoà giải ngày 19/12/2014, biên bản hoà giải ngày 17/09/2015 bà đều đồng ý, thống nhất theo sự trình bày của ông Nguyễn Hữu Q và bà không có yêu cầu độc lập với bà Nguyễn Thị T cũng như ông Nguyễn Hữu Q.

- Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 12/08/2016: Bà xác nhận đã được biết và sao chụp toàn bộ chứng cứ do ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị T nộp cho tòa án và do tòa án thu thập theo quy định của pháp luật. Bà không yêu cầu tòa án phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu tòa án triệu tập thêm các đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa.

- Tại phiên toà, bà đồng ý, thống nhất theo sự trình bày của ông Nguyễn Hữu Q.

3. 3 Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

- Tại biên bản hoà giải ngày 05/01/2016**:** Do có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hữu Q, nên số tiền bồi thường liên quan đến phần đất có diện tích 83,8 m2 tại số 748, tỉnh lộ X, tổ 1, khu phố X, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh cơ quan đang tạm thời gửi tại ngân hàng. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận T, thành phố Hồ Chí Minh sẽ trả cho người được hưởng theo quyết định của tòa án.

- Tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 12/08/2016: Đại diện ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận T, thành phố Hồ Chí Minh xác nhận đã được biết và sao chụp toàn bộ chứng cứ do ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Mỹ N nộp cho tòa án và do tòa án thu thập theo quy định của pháp luật, không yêu cầu tòa án phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu tòa án triệu tập thêm các đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa.

- Tại phiên toà, Đại diện ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận T, thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

3. 4 Bà Bùi Thị P - Ông Bùi Văn G- Bà Bùi Thị L - Ông Bùi Văn B - Bà Bùi Thị R đều thống nhất trình bày: Trước đây cha chúng tôi là ông Bùi Văn Đ có làm ruộng trên miếng đất tại mũi tàu khu phố 3, sau này thấy ông Q xây nhà ở, nhưng chúng tôi không biết cha tôi có sang nhượng hay không? Bà Bùi Thị P - Ông Bùi Văn G- Bà Bùi Thị L - Ông Bùi Văn B - Bà Bùi Thị R đều thống nhất, xác định không có liên quan gì đến vụ án, xác định không có yêu cầu độc lập, không có tranh chấp với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hữu Q và yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận chứng cứ và hoà giải, xét xử của toà án.

3. 5 Bà Võ Thị M tại giấy tái xác nhận ng ày 31/05/2011 trình bày: Năm 1991 bà và chồng là ông Bùi Văn Đ xác nhận có bán cho ông Nguyễn Hữu Q phần đất ngang 21m sâu 12 m, từ mặt đường đất đỏ tới bìa mương với giá 450.000.

4. Người làm chứng: Bà Đào Thị D – ông Nguyễn Hoàng V trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11/07/2016, ông – bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Q khoảng 18 m2, hiện ông Nguyễn Hữu Q đang sử dụng tại số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này trước đây là suối thoát nước, ông bà đã san lấp, không biết phần đất này thuộc quyền sở hữu của ai. Phần đất ông, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Q không nằm trong diện tích đất mà gia đình ông, bà được cấp nhà tình thương. Bà Đào Thị D và ông Nguyễn Hoàng V đề nghị vắng mặt tham gia tố tụng, vì ông - bà đã trình bày rõ và đầy đủ.

5. Các tài liệu khác.

5.1 Tờ khai đăng ký nhà đất ngày 05/08/1999 tại ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh . *"Ông Nguyễn Hữu Q khai nhà cá nhân, trước ngày 05/07/1994, diện tích toàn bộ khuôn viên 290 m2, diện tích xây dựng 32 m2 để ở, không có tranh chấp, chuyển nhượng lại của bà Đào Thị D ngày 04/05/1991".*

5. 2 Giấy xác nhận của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/03/2001 phục vụ công tác giải phóng mặt bằng trong dự án sửa chữa nâng cấp mở rộng tỉnh lộ X, xác nhận: ***"****Hộ Nguyễn Hữu Q thửa đất 247 số tờ bản đồ 6 là loại đất ở, đã sử dụng ổn định từ năm 1993, không có tranh chấp và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho đến khi bị thu hồi phục vụ công tác giải phóng mặt bằng trong dự án sửa chữa nâng cấp mở rộng tỉnh lộ X".*

5.3 Công văn số 698 của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/07/2010 trả lời ông Nguyễn Hữu Q về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho căn nhà số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh thể hiện "*Theo nội dung khai trình của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị N thì đất do bà Nguyễn Thị T sử dụng trước năm 1975. Năm 1990, bà Nguyễn Thị T hiến một phần cho tập đoàn 3 để cấp cho bà Dương Thị H sử dụng (bà Dương Thị H thuộc diện chính sách được cấp không giấy tờ). Năm 1991, bà Dương Thị H chết, con bà là Đào Thị D tiếp tục sử dụng (không giấy tờ). Cùng năm 1991, bà Đào Thị D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Q (không gấy tờ). Tháng 02/1993, ông Nguyễn Hữu Q tự xây nhà ở không phép. Năm 2000, ông Nguyễn Hữu Q sửa chữa lại nhà không phép và sử dụng ổn định cho đến nay. Tuy nhiên, theo xác nhận trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ủy ban nhân dân phường B, quận T , thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/15/2010 thì phần đất của ông Nguyễn Hữu Q sử dụng trước đây là mương thoát nước, con bà Dương Thị H và ông Nguyễn Hoàng V tự san lấp, sau đó ông Nguyễn Hoàng V cùng vợ là bà Đào Thị D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Q. Phần đất này không thuộc phần đất bà Dương Thị H được tập đoàn 3 cấp. Đồng thời, trong hồ sơ ông Nguyễn Hữu Q chưa cung cấp giấy tờ chứng minh nhà xây dựng tháng 02/1993. Do đó, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng tài nguyên và môi trường , quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh chưa có cơ sở giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị N".*

5.4 Giấy xác nhận nguồn gốc nhà, đất của ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ C hí Minh ngày 29/12/2010 phục vụ công tác bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng trong dự án nút giao thông Gò Dưa trên địa bàn phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, xác nhận:

- Về đất: Trước đây là suối thoát nước, sau đó ông Nguyễn Hoàng V san lấp, năm 1991 ông Nguyễn Hoàng V cùng vợ là bà Đào Thị D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu Q sử dụng đến nay.

- Về nhà và các công trình trên đất: Ki ốt do ông Nguyễn Hữu Q xây dựng không phép năm 2001 (biên bản xử phạt ngày 08/06/2001 của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

5.5 Bản án số 1084/2012/HC-PT ngày 06/09/2012 của Tòa án nhân dân thành phồ Hồ Chí Minh về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong việc bồi thường thiệt hại do nhà đất bị thu hồi có nhận định: *"Ngày 20/09/2010 Uỷ ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 5243/QĐ-UB về việc thu hồi diện tích 83,8m2 thuộc một phần thửa số 200, tờ số 01, tọa lạc tại phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị Mỹ N sử dụng".*

5.6 Bản án số 94/2014/HC-PT ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân thành phồ Hồ Chí Minh về việc khiếu kiện quyết định hành chính về việc chi trả tiền bồi thường, thu hồi, giải phóng mặt bằng có nhận định: *"Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh không bồi thường phần diện tích 83,8m2 của ông Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị Mỹ N với lý do đất lấn chiếm kênh rạch dựa trên kết quả xác minh nguồn gốc nhà đất ngày 29/12/2010 của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh và công văn 94/TNMT ngày 23/02/2011 của phòng tài nguyên môi trường quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo giấy xác nhận nguồn gốc nhà đất ngày 29/12/2010 của Ủy ban nhân dân phường B ghi nhận diện tích giải toả 83,8 m2 nguồn gốc quá trình tạo lập và quản lý sử dụng "Trước đây là suối thoát nước……".*

5.7 Phiếu lấy ý kiến dân cư của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/04/2014 xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hữu Q và rãnh thoát nước có từ khi nào. Ý kiến của ông Nguyễn Hồng V, bà Đào Thị D địa chỉ số 05, đường B, tổ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh:

- Đất trước và sau năm 1975 không rõ chủ sử dụng, năm 1991 ông Nguyễn Hồng V, bà Đào Thị D được ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh cấp nhà tình nghĩa. Cùng năm 1991, ông Nguyễn Hồng V, bà Đào Thị D san lấp một phần đường suối thoát nước.

- Năm 1991, ông Nguyễn Hồng V, bà Đào Thị D chuyển nhượng phần đất san lấp diện tích 18m2 cho ông Nguyễn Hữu Q. Giấy chuyển nhượng viết tay lập ngày 04/05/1991 ông Nguyễn Hồng V, bà Đào Thị D khẳng định là đúng.

5.8 Phiếu lấy ý kiến dân cư của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/04/2014 xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hữu Q và rãnh thoát nước có từ khi nào.

- Ý kiến của ông Nguyễn khắc T địa chỉ số 19, đường B, tổ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh:

+ Ông sinh sống ở đây từ năm 1977 đã có đường suối thoát nước chảy từ quân đoàn 4 đến đầu mũi tàu tỉnh lộ X, chạy ngang vị trí đất nhà ông Nguyễn Hữu Q.

+ Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hữu Q do bà Nguyễn Thị T khai phá sử dụng từ trước năm 1975, sau đó bà Nguyễn Thị T không canh tác, ông Nguyễn Hữu Q tự ý sử dụng cho đến nay.

- Ý kiến của Bà Võ Thị M và ông Bùi Văn Đ lại xác nhận không có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Q. Khoảng năm 2010, 2011 ông Nguyễn Hữu Q có đề nghị ông bà xác nhận lại việc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu Q năm 1991, vì tình nghĩa làng xóm nên bà có ký xác nhận có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu Q, nhưng thực tế không có chuyển nhượng. Ông Bùi Văn Đ chết năm 2001.Ngày

11/07/2016 tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh đến lấy lời khai thì bà Võ Thị M và các con từ chối cung cấp thông tin, vì cho rằng bà Võ Thị M đã cung cấp cho ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2014, nên không trình bày lại. Bà đề nghị vắng mặt tham gia tố tụng, vì bà đã lớn tuổi, sức khỏe yếu.

5.9 Phiếu lấy ý kiến dân cư của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2014 xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hữu Q. Ý kiến của bà Nguyễn Thị T:

- Đất do bà khai phá sử dụng từ trước năm 1975, năm 1984 bà có đăng ký đất thửa 285, tờ 2 theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ. Khoảng năm 1991, ông Nguyễn Hữu Q tự ý khai phá, sử dụng cho đến nay.

- Về việc sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q, bà nhờ cấp có thẩm quyền giải quyết, nếu ông Nguyễn Hữu Q bồi thường cho bà thì tốt, còn nếu không được bồi thường thì bà cũng không có ý kiến gì.

5.10 Công Văn số 159/UBND của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/05/2014 gửi ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận T, thành phố Hồ Chí Minh về việc xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng và vị trí nhà đất bị giải tòa như sau:

"Họ tên chủ sử dụng Nguyễn Hữu Q, địa chỉ giải tỏa số 748, tỉnh lộ X khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ số 132. Diện tích giải tỏa 83,8m2, trong đó diện tích 16,9m2 là cống thoát nước, đường là 2,4 m2, diện tích còn lại là 64,5m2.

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Diện tích 83,8m2 bị ảnh hưởng bởi dự án giải tỏa nút giao thông Gò Dưa có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Phần đất này có vị trí trũng thấp, do điều kiện tự nhiên đã hình thành một dòng nước chảy tự nhiên trên cao xuống thấp với chiều ngang khoảng 2m và chiều dài khoảng 1 km từ quân đoàn 4 chảy qua đất bà Nguyễn Thị T. Do có vị trí trũng thấp nên nước chảy xuống phần đất bà Nguyễn Thị T dồn ứ lại thành ụ chứa nước của cả khu vực sau đó chảy qua suối Ba Bột. Năm 1984, bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ với diện tích 780 m2 hình thức tạm giao loại đất ĐM. Năm 1991, ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị D tự ý san lấp một phần có diện tích 18 m2 của ụ chứa nước để sử dụng. Sau đó, ngày 04/05/1991 ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu Q bằng giấy tay. Tuy nhiên, kích thước và diện tích đất ông Nguyễn Hữu Q tự ý thay đổi. Cùng năm 1991, ông Nguyễn Hữu Q có khai phá thêm một phần đất để sử dụng khoảng 250 m2. Đến năm 1999, ông Nguyễn Hữu Q tự kê khai đăng ký nhà đất với diện tích khuôn viên là 290m2, trong đó diện tích mương thoát nước ngang 2m, dài 21m. Hiện nay ông Nguyễn Hữu Q đã đặt cống, san lấp toàn bộ khuôn viên đất (theo bản vẽ hiện trạng vị trí để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14/HĐTĐ do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra ngoại nghiệp – nội nghiệp – quy hoạch ngày 22/03/2010 thể hiện đường cống thoát nước có diện tích là khoảng 16,9m2.

2. Tình trạng đăng ký:

- Đăng ký theo chỉ thị 299/TTg: Thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 2 do bà Nguyễn Thị T đăng ký sử dụng 780m2, hình thức tạm giao loại đất ĐM.

- Đăng ký theo chỉ thị 02/CT (tờ bản đồ số 2 không chỉnh lý)

- Theo tài liệu kê khai đăng ký nhà đất năm 1999, ông Nguyễn Hữu Q tự kê khai đăng ký nhà đất với diện tích là 290m2, trong đó diện tích mương thoát nước ngang 2m, dài 21m (42m2).

- Theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003, thuộc thửa 49 tờ bản đồ số 132 có ghi tên Nguyễn Hữu Q.

- Ông Nguyễn Hữu Q tự xây dựng ki ốt năm 2001 không có giấp phép, đã bị ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng – san lấp mặt bằng tại biên bản số 18/BB-UB ngày 08/06/2001.

- Ngày 29/05/2014, bà Nguyễn Thị T nộp đơn tranh chấp với ông Nguyễn Hữu Q tại ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Xác nhận này thay thế xác nhận ngày 14/04/2014 của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh"

5.11 Quyết định số 7098/QĐ-UBND ngày 05/11/2014 về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng trong dự án xây dựng nút giao thông Gò Dưa giữa quốc lộ 1A với tỉnh lộ X và đường T (thuộc dự án đường xuyên Á) của Uỷ ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào:

- Quyết định số 3358/QĐ-UB ngày 15/08/2003 của ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi giao đất , điều chỉnh dân cư và phương án đền bù, trợ cấp di chuyển các hộ dân, cơ quan, đơn vị và các tổ chức khác bị ảnh hưởng bởi phạm vi quy hoạch xây dựng nút giao thông ngã tư Ga và Gò Dưa thuộc dự án đường xuyên Á.

- Văn bản số 271/UBND-PCNC ngày 21/01/2010 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn của các hộ dân thuộc dự án nút giao thông Gò Dưa.

- Căn cứ vào bản án số 94/2014/HC-PT ngày 14/01/2014 về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong việc bồi thường đất thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đối với trường hợp khiếu kiện của ông Nguyễn Hữu Q là hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng nút giao thông Gò Dưa.

- Căn cứ giấy xác nhận nguồn gốc nhà, đất do Uỷ ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/05/2014, giấy xác nhận bổ sung số 184/BC-UBND ngày 19/06/2014 gửi ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ thông báo số 1141/TB-VP ngày 19/09/ 2014 của văn phòng ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết trường hợp vướng m ắc ông Nguyễn Hữu Q thuộc dự án nút giao thông Gò Dưa của hội đồng bồi thường thiệt hại của dự án ngày 27/08/2014 và nội dung cuộc họp hội đồng bồi thường thiệt hại của dự án ngày 22/10/2014.

- Xét biên bản ngày 29/11/2010 về việc kê biên thiệt hại về đất, vật kiến trúc, hoa màu và các loại tài sản khác trên đất do hộ ông Nguyễn Hữu Quyến trực tiếp sử dụng nằm trong phạm vi giải tỏa của dự án nút giao thông Gò Dưa giữa quốc lộ 1A với tỉnh lộ X và đường T.

- Xét đề nghị của trưởng ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận T, thành phố Hồ Chí Minh tại tờ trình số 537/TTr-GPMB ngày 31/10/2014 về việc chi trả tiền bồi thường – hỗ trợ và bàn giao mặt bằng trong nút giao thông Gò Dưa giữa quốc lộ 1A với tỉnh lộ X và đường T cho ông Nguyễn Hữu Q tại địa chỉ số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Q**uyết định:** Chi trả một phần tiền bồi thường – hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Q tại địa chỉ số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh , có phần diện tích đất, vật kiến trúc và hoa màu với số tiền như sau

- Bồi thường về đất ở 131.488.000 đồng.
- Hỗ trợ về đất 74.484.600 đồng.
- Lãi suất tiền đất 224.948.109 đồng.
- Bồi thường tiền kiến trúc 67.120.000 đồng.
- Lãi suất tiền vật kiến trúc 71.119.270 đồng.

Tổng cộng 569.159.979 đồng.

Ông Nguyễn Hữu Q được nhận phần còn lại của số tiền bồi thường hỗ trợ phần kết cấu là 44.247.512 đồng. Phần đất được bồi thường hỗ trợ là 524.912.467 đồng.

5.12 Công văn số 1822/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/07/2015 phúc đáp công văn số 349/TAQTĐ của tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/06/2015. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với nhà đất số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh: *"Đất do bà Nguyễn Thị T khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Phần đất này có vị trí trũng thấp , do điều kiện tự nhiên đã hình thành một dòng nước chảy tự nhiên trên cao xuống thấp với chiều ngang khoảng 2m và chiều dài khoảng 1 km từ quân đoàn 4 chảy qua đất bà Nguyễn Thị T. Do có vị trí trũng thấp nên nước chảy xuống phần đất bà Nguyễn Thị T dồn ứ thành ụ chứa nước của cả khu vực sau đó chảy qua suối Ba Bột. Năm 1984, bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ với diện tích 780 m2 hình thức tạm giao, thửa đất 285, tờ bản đồ số 2. Năm 1991, ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị D tự ý san lấp một phần có diện tích 18 m2 của ụ chứa nước để sử dụng. Sau đó, ngày 04/05/1991 ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu Q bằng giấy tay. Tuy nhiên, kích thước và diện tích đất ông Q tự thay đổi, năm 1991 ông Q có khai phá thêm một phần đất sử dụng khoảng 250 m2".*

- Quá trình đăng ký:

+ Theo tài liệu 299/TTg: thửa đất 285, tờ bản đồ số 2 do bà Nguyễn Thị T đăng ký sử dụng, diện tích 780 m2 loại đất màu, hình thức tạm giao".

+ Theo tài liệu 02/CT-UB, tờ bản đồ số 2 không chỉnh lý.

+ Theo tài liệu kê khai nhà đất năm 1999, ông Nguyễn Hữu Q tự kê khai đăng ký nhà đất với diện tích 290 m2, trong đó diện tích mương thoát nước 42 m2.

+ Theo tài liệu năm 2003, thửa 49 tờ bản đồ số 132có ghi tên ông Nguyễn Hữu Q.

- Về việc thực hiện nghĩa vụ thuế. "Ông Nguyễn Hữu Q đóng thuế nhà đất từ năm 2008 đến năm 2011, diện tích 60 m2. Từ năm 2012 đến nay, ông Nguyễn Hữu Q đóng thuế phi nông nghiệp đối với nhà đất số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh diện tích 64 m2.

5.13 Công văn số 2437/UBND-TNMT của ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/06/2016 phúc đáp công văn số 112/TAQTĐ của tòa án nhân dân quận

Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/02/2016. Văn bản số 159/UBND của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/05/2014 thì nguồn gốc sử dụng đất như sau: *"Diện tích 83,8m2 bị ảnh hưởng bởi dự án giải tỏa nút giao thông Gò Dưa có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Phần đất này có vị trí trũng thấp , do điều kiện tự nhiên đã hình thành một dòng nước chảy tự nhiên trên cao xuống thấp với chiều ngang khoảng 2m và chiều dài khoảng 1 km từ quân đoàn 4 chảy qua đất bà Nguyễn Thị T. Do có vị trí trũng thấp nên nước chảy xuống phần đất bà Nguyễn Thị T dồn ứ lại thành ụ chứa nước của cả khu vực sau đó chảy qua suối Ba Bột. Năm 1984, bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ với diện tích 780 m2 hình thức tạm giao loại đất ĐM. Năm 1991, ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị Dtự ý san lấp một phần có diện tích 18 m2 của ụ chứa nước để sử dụng. Sau đó, ngày 04/05/1991 ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu Q bằng giấy tay. Tuy nhiên, kích thước và diện tích đất ông Q tự ý thay đổi. Cùng năm 1991, ông Q có khai phá thêm một phần đất để sử dụng khoảng 250 m2. Đến năm 1999, ông Q tự kê khai đăng ký nhà đất với diện tích khuôn viên là 290m2, trong đó diện tích mương thoát nước ngang 2m, dài 21m.*

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí số 19439/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/11/2015 của trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh thì khu đất của ông Nguyễn Hữu Q đang sử dụng thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 2.

Ngày 24/09/2010, ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5396/QĐ-UBND thu hồi diện tích 83,8m2 ông Q sử dụng để xây dựng nút giao thông Gò Dưa tại phường T và phường B, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất bà Đào Thị D được xã Tam Bình cấp năm 1990 để xây dựng nhà tình nghĩa không thuộc vị trí chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Q.

Về điều kiện cấp giấy chứng nhận:

Vị trí khu đất thuộc quy hoạch đất giao thông. Căn cứ điều 22 khoản 3 điểm a nghị định 43/2014NĐ-CP ngày 15/05/2014 của chính phủ quy định"Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại điều 61, 62 luật đất đai thì nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó. Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định"

Căn cứ nguồn gốc sử dụng và quy hoạch thì nhà đất diện tích 83,8m2 do ông Nguyễn Hữu Q sử dụng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận".

6. Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức , thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

6.1 Về tố tụng: Việc Toà án thụ lý vụ án , tiến hành các thủ tục tố tụng , quyết định đưa vụ án ra xét xử và diễn biến tại phiên toà, các quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đã được thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật . Tuy nhiên, tòa án đã vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

6.2 Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra, xem xét, tranh tụng tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận thấy:

I. Về tố tụng:

1. Ông Nguyễn Hữu Q – sinh năm 1966. Cư trú số 748, tỉnh lộ X, khu phố Y, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh . Do vậy , căn cứ điều 26, 35, 39 khoản 1 điểm a Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ Bà Bùi Thị P - Ông Bùi Văn G- Bà Bùi Thị L - Ông Bùi Văn B - Bà Bùi Thị R đến Tòa án để viết bản tự khai, triệu tập hai lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp , tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, triệu tập hai lần để tham gia phiên toà xét xử nhưng Bà Bùi Thị P - Ông Bùi Văn G- Bà Bùi Thị L - Ông Bùi Văn B - Bà Bùi Thị R đều vắng mặt và có đơn yêu cầu được vắng mặt, có nghĩa Bà Bùi Thị P - Ông Bùi Văn G- Bà Bùi Thị L - Ông Bùi Văn B - Bà Bùi Thị R đã từ bỏ các quyền được pháp luật quy định . Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điều 227 khoản 2 điểm b Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Đối với người làm chứng, Ông Nguyễn Hoàng V - Bà Đào Thị D đều có đề nghị được vắng mặt tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận thấy, Ông Nguyễn Hoàng V - Bà Đào Thị D trước đó đã có lời khai và sự vắng mặt của Ông Nguyễn Hoàng V - Bà Đào Thị D không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án, cho nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ông Nguyễn Hoàng V - Bà Đào Thị D theo quy định tại điều 229 khoản 2 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. Về nội dung:

1. Quan hệ pháp luật tranh chấp

- Về nguồn gốc đất: Diện tích 83,8m2 bị ảnh hưởng bởi dự án giải tỏa nút giao thông Gò Dưa có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1984, bà Nguyễn Thị T kê khai đăng ký theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ với diện tích 780 m2 hình thức tạm giao loại đất ĐM.

Năm 1990, bà có giao cho ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh 574 m2 đất để xây dựng 02 nhà tình nghĩa thuộc diện chính sách. Trong đó: 91,5 m2 ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đào Thị D, 128,8 m2 ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà M, 353,7 m2 ủy ban nhân dân xã T, huyện T, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn H. Diện tích đất còn lại là 206 m2 bà tiếp tục canh tác hoa màu đến năm 1992. Từ năm 1992, do hoàn cảnh neo đơn nên gia đình bà không thể tiếp tục canh tác.

Năm 1991, ông Nguyễn Hoàng V bà Đào Thị D tự ý san lấp một phần có diện tích 18 m2 của ụ chứa nước để sử dụng. Sau đó, ngày 04/05/1991 ông Nguyễn Hoàng V - bà Đào Thị D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu Q bằng giấy tay. Tuy nhiên, kích thước và diện tích đất ông Q tự ý thay đổi. Cùng năm 1991, ông Q có khai phá thêm một phần đất để sử dụng khoảng 250 m2. Đến năm 1999, ông Q tự kê khai đăng ký nhà đất với diện tích khuôn viên là 290m2, trong đó diện tích mương thoát nước ngang 2m, dài 21m. Hiện nay ông Q đã đặt cống, san lấp toàn bộ khuôn viên đất (theo bản vẽ hiện trạng vị trí để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14/HĐTĐ do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra ngoại nghiệp – nội nghiệp – quy hoạch ngày 22/03/2010 thể hiện đường cống thoát nước có diện tích là khoảng 16,9m2.

- Theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003, thuộc thửa 49 tờ bản đồ số 132 có ghi tên Nguyễn Hữu Q.

- Ông Nguyễn Hữu Q tự xây dựng ki ốt năm 2001 không có giấp phép, đã bị Uỷ ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng – san lấp mặt bằng tại biên bản số 18/BB-UB ngày 08/06/2001. Ông Nguyễn Hữu Q thực tế sử dụng đất từ năm 1991 đến nay, ông có đăng ký, kê khai sử dụng đất năm 1999, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước. Các văn bản của nhà nước liên quan đến việc thu hồi và bồi thường đều xác định người sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu Q.

- Ngày20/09/2010 Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định thu hồi đất số 5243/QĐ-UBND, ngày30/03/2011 và ngày 30/10/2012 Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định chi trả tiền bồi thường số 139/QĐ-UBND và số 6188/QĐ-UBND theo đúng quy trình, nhưng bà Nguyễn Thị T không có tranh chấp.

- Hai bản án hành chính đã có hiệu lực pháp luật là Bản án số 1084/2012/HC-PT ngày 06/09/2012 của Tòa án nhân dân thành phồ Hồ Chí Minh về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong việc bồi thường thiệt hại do nhà đất bị thu và bản án số 94/2014/HC-PT ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân thành phồ Hồ Chí Minh về việc khiếu kiện quyết định hành chính về việc chi trả tiền bồi thường, thu hồi, giải phóng mặt bằng đều xác định ông Nguyễn Hữu Q là người có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm chứ không phải bà Nguyễn Thị T.

- Tại phiếu lấy ý kiến dân cư của ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2014 xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hữu Q. Bà Nguyễn Thị T trình bày*: "Đất do bà khai phá sử dụng từ trước năm 1975, năm 1984 bà có đăng ký đất thửa 285, tờ 2 theo chỉ thị 299/CT-CP của chính phủ. Khoảng năm 1991, ông Nguyễn Hữu Q tự ý khai phá, sử dụng cho đến nay. Về việc sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q, bà nhờ cấp có thẩm quyền giải quyết, nếu ông Q bồi thường cho bà thì tốt, còn nếu không được bồi thường thì bà cũng không có ý kiến gì"*. Như vậy, có cơ sở cho thấy bà Nguyễn Thị T biết ông Nguyễn Hữu Q khai phá, sử dụng từ năm 1991.

- Đến ngày 29/05/2014, bà Nguyễn Thị T mới nộp đơn tranh chấp với ông Nguyễn Hữu Q tại Uỷ ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn bản áp dụng giải quyết.

1. Đất đai là yếu tố do tự nhiên ban tặng, là tài sản vô cùng quý giá luôn có giới hạn, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được, con người không thể làm ra đất đai nhưng nhu cầu về đất đai lại vô hạn. Cho nên, nhà nước khuyến khích mọi người khai thác, sử dụng, bồi bổ, cải tạo và bảo vệ chứ không khuyến khích bỏ hoang phí đất đai. Điều 2 luật đất đai năm 1987, điều 5 luật đất đai năm 1993, điều 12 luật đất đai năm 2003 và điều 9 luật đất đai năm 2014 đều quy định *"Nhà nước khuyến khích đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng khoa học – kỹ thuật vào việc thâm canh, tăng vụ, nâng cao hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất, bảo vệ, cải tạo đất"*.

Chính vì vậy, điều 14 luật đất đai năm 1987, điều 26 luật đất đai năm 1993 đều quy định *"Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong thời hạn 06 – 12 tháng liền thì bị thu hồi…."* Điều đó thể hiện thái độ của nhà nước đối với các trường hợp người có đất nhưng không sử dụng. Mặt khác, điều 15 luật đất đai năm 2003, điều 12 khoản 3 luật đất đai năm 2014 quy định *"Nghiêm cấm hành vi không sử dụng đất"*.

2. Luật đất đai năm 1993 điều 2 quy định *"Người sử dụng đất ổn định được uỷ ban nhân dân phường xác nhận thì được xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*,

Điều 5 khoản 4 luật đất đai năm 2003 quy định *"Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất ổn định"*.

3. Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 về việc đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích lợi ích quốc gia, công cộng. Tại điều 6 khoản 8 điều kiện để được đền bù thiệt hại về đất có một trong các điều kiện sau *"...Tự khai hoang trước ngày 15/10/1993 và liên tục sử dụng cho đến khi thu hồi đất, không có tranh chấp và làm đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho nhà nước"*.

4. Luật đất đai năm 2003 Điều 4 khoản 5 quy định *"Bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là việc nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi"*.

5. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về việc thi hành luật đất đai năm 2003. Tại điều 4 khoản 1 điểm b những bảo đảm cho người sử dụng đất, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc mà nhà nước đã giao cho người khác sử dụng trước ngày 15/10/1993 trong các trường hợp sau *"Đã hiến tặng cho nhà nước, cá nhân..."*.

6. Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Tại điều 2, đối tượng áp dụng là *"Người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi"*, tại điều 8 khoản 6 điều kiện để được bồi thường đất có một trong các điều kiện sau *"...Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ ..., nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến thời điểm có quyết định thu hồi đất mà tại thời điểm sử dụng không vi phạm quy hoạch, hành lang bảo vệ các công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc, không phải là đất lấn chiếm trái phép và được uỷ ban nhân dân phường nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp"*.

7. Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn thực hiện nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Tại phần II điều 2 mục 2.3 quy định *"Cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại điều 8 nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 nhưng đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng trước ngày 15/10/1993 hay là sau ngày 15/10/1993 được uỷ ban nhân dân phường xác nhận đất đó không có tranh chấp khi nhà nước thu hồi được bồi thường"*.

8. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung việc về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai. Tại điều 45 quy định bồi thường, hỗ trợ về đất khi nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 trở về sau mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: *"Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc các trường hợp vi phạm, thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diên tích đất thực tế đang sử dụng"*.

Từ các văn bản pháp luật trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Mặc dù nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà T, nhưng bà Nguyễn Thị T không quan tâm, không quản lý, không khai thác sử dụng, không được công nhận quyền sử dụng đất, khi ông Nguyễn Hữu Q khai thác, sử dụng, xây nhà, xây ki ốt, bà Nguyễn Thị T không có ý kiến, đến khi Uỷ ban nhân quận T, thành phố Hồ Chí Minh chi trả bồi thường cho ông Nguyễn Hữu Q thì Nguyễn Thị T mới có tranh chấp.

Thứ hai: Việc kê khai, đăng ký chỉ là hình thức thông tin, sử dụng, không đồng nghĩa với việc là sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc sẽ được sử dụng vĩnh viễn. Mặt khác, việc kiện đòi lại tài sản là biện pháp bảo vệ quyền sở hữu của người là chủ sở hữu tài sản, do vậy người khởi kiện kiện đòi lại tài sản phải là chủ sở hữu tài sản hoặc chiếm hữu tài sản hợp pháp. Diện tích 83,8m2 bị ảnh hưởng bởi dự án giải tỏa nút giao thông Gò Dưa có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị T khai phá sử dụng từ trước năm 1975, đến nay thì bà Nguyễn Thị T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chiếm hữu hợp pháp, do vậy việc bà Nguyễn Thị T kiện đòi lại là không có cơ sở.

Thứ ba: Ông Nguyễn Hữu Q đã sử dụng, quản lý liên tục một thời gian rừ năm 1991 đến ngày có quyết định thu hồi, đã đầu tư, cải tạo, khai thác, chuyển hóa đất, xây ki ốt để kinh doanh, xây nhà, sinh sống ổn định. Ttrong quá trình sử dụng ông Nguyễn Hữu Q có kê khai năm 1999 không xảy ra tranh chấp, và hàng năm ông có nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ, như vậy theo pháp luật đất đai như đã nêu ở trên thì ông Nguyễn Hữu Q là người sử dụng đất hợp pháp. Do vậy, Uỷ ban nhân quận T, thành phố Hồ Chí Minh đã chi trả bồi thường cho ông Nguyễn Hữu Q là đúng theo quy định của pháp luật.

Do vậy, yêu cầu của bà Nguyễn Thị T được hưởng tiền hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích đất là 83,8 m2/134 m2 đo thực tế, mà nhà nước thu hồi có tiền hỗ trợ bồi thường là 193.500.000 đồng và tiền bổ sung đơn giá đất ở là 74.484.600 đồng, tổng cộng là 267.984.600 đồng là không có cơ sở, căn cứ của pháp luật, cho nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, bà Nguyễn Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền là 267.984.600 đồng. Tuy nhiên, ngày 19/08/2014 bà Nguyễn Thị T có đơn xin giảm một phần án phí và được ủy ban nhân dân phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh xác nhận thuộc diên gia đình có công với cách mạng, khó khăn về kinh tế. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điều 14 pháp lệnh án phí và lệ phí toà án năm 2009, điều 5 khoản 1 Nghị quyết 01/2012 ngày 13/06/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao để giảm cho bà Nguyễn Thị T 50% án phí.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử áp dụng.

- Điều 26 khoản 1, điều 35 khoản 1 điểm a, điều 39 khoản 1 điểm a, điều 207 khoản 1, điều 227 khoản 2 điểm a, b, điều 238, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 2, điều 14 luật đất đai năm 1987, điều 2 điều 5, điều 26 luật đất đai năm 1993, điều 5 khoản 4, điều 12 luật đất đai 2003, điều 9, điều 12 khoản 3 luật đất đai 2014.

- Điều 6 khoản 8 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 về việc đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Điều 4 khoản 1 điểm b Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về việc thi hành luật đất đai.

- Điều 2, điều 8 khoản 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trộ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 quy định bổ sung việc về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất,

trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

- Điều 2 mục 2.3 Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn thực hiện nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất..

- Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

- Pháp lệnh án phí và lệ phí toà án năm 2009, nghị quyết 01/2012 ngày 13/06/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T được hưởng tiền hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích đất là 83,8 m2/134 m2 đo thực tế, mà nhà nước thu hồi có tiền hỗ trợ bồi thường là 193.500.000 đồng và tiền bổ sung đơn giá đất ở là 74.484.600 đồng, tổng cộng là 267.984.600 đồng.

2. Bà Nguyễn Thị T phải nộp 6.699.615 (Sáu triệu sáu trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm nười năm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200. 000 đồng theo biên lai số AE/2014/0005960 ngày 08/12/2014 và số tiền tạm ứng án phí 3.149.807 đồng theo biờn lai số AE/2014/0006958 ngày 16/12/2015 của chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bà Nguyễn Thị T còn phải nộp 3.349.808 (Ba triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm khụng chục tám) đồng.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTP.HCM;
- VKSQ.TĐ;
- Chi cục THA DS Q.TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Nguyễn Quang Hiền