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

Bản án số: 451/2024/DS-ST
Ngày: 12-7-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn

2. Bà Trần Thị Nga

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 369/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 290/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 286/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn C**, sinh năm: 1937

Địa chỉ: ấp X, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh Đ**, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Số N đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 01/6/2020 tại Văn phòng công chứng An Lạc, số công chứng: 003020, quyển số: 06/2020/HĐGD-CCAL) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông **Phan Căn C1**, sinh năm: 1944

Địa chỉ: ấp X, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Ngọc H**, sinh năm: 1997; Địa chỉ liên hệ: Số X đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 31/8/2022 tại Văn phòng công chứng An Lạc, số công chứng: 007802, quyển số: 08/2022/HĐGD-CCAL) (có mặt)

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

3.1. Ông **Phan Văn T**, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Đặng Thị B**, sinh năm: 1938 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm: 1944 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 6 năm 2020, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02 tháng 6 năm 2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Đ trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 1664,5m^2 thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 63 tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do ông Phan Văn C khai hoang và trực tiếp sử dụng từ năm 1975 đến nay. Trong quá trình sử dụng đất thì ông C có đóng thuế đầy đủ cho nhà nước. Do ông C có nhu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nhưng ông Phan Căn C1 tranh chấp cho rằng phần đất trên là của ông C1 nên không đồng ý cho ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành hòa giải vào tháng 6/2017 nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2020, ông Phan Văn C yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 63, diện tích 1.664,5 m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Phan Văn C. Tuy nhiên, căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 14541/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/6/2021, ông C xác định lại yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn C đối với phần đất có tổng diện tích 858,9m^2 thuộc một phần thửa 126 (Thửa phân chiết 126-1) có diện tích 266,8m^2 và một phần thửa 127 (Thửa phân chiết 127-2) có diện tích 592,1m^2, tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004) Bộ địa chính xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai ngày 24 tháng 8 năm 2020 và ngày 04 tháng 9 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ôngPhan Căn C1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Ngọc H trình bày:

Ông Phan Căn C1 là chủ sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 127, tờ bản đồ số 63, diện tích 592,1m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành

phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc phần đất trên do ông Phan Căn C1 trực tiếp khai hoang từ năm 1975. Phần đất này có vị trí liền kề kênh Chài Chìm, hiện gia đình ôngPhan Căn C1 quản lý, sử dụng với mục đích trồng dừa nước.

Đối với yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 266,8m^2 thuộc một phần thửa 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ 63 (theo tài liệu năm 2004) thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn C. Đây là phần đất do ông Phan Văn C quản lý, sử dụng. Từ trước đến nay ôngPhan Căn C1 hoàn toàn không có lấn chiếm phần đất này và tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 24 tháng 6 năm 2022 do Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh lập ông Phan Căn C1 cũng đã thể hiện rõ ý chí của mình đối với phần đất này. Phần đất đất diện tích 266,8m^2 thuộc một phần thửa 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ 63 thì ông C1 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ 63 (theo tài liệu năm 2004) thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn C thì ông C1 không đồng ý với yêu cầu này ông Phan Văn C. Bởi các lý do sau:

Thứ nhất, về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng phần đất: Một phần thửa đất số 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63, diện tích 592,1m^2 tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là do ôngPhan Căn C1 trực tiếp khai hoang từ năm 1975. Phần đất này có vị trí liền kề với kênh Chài Chìm, hiện nay đang do ông Phan Căn C1 quản lý và sử dụng với mục đích trồng dừa nước.

Ngày 17/7/2012, ông C1 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình chánh cấp Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 3772/VPĐK đối với thửa đất nêu trên để sử dụng để bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/8/2012, Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã họp tổ 4, ấp 1 xã Bình Lợi để xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 127, 139 tờ bản đồ 63, tọa lạc tại Ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Cuộc họp có sự tham gia của các đại diện chính quyền xã Bình Lợi và những người từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng thửa đất nói trên. Cuộc họp đã thống nhất xác định nguồn gốc sử dụng một phần thửa đất số 127 và thửa đất số 139, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là do ôngPhan Căn C1 tự khai hoang từ năm 1975 và trực tiếp sử dụng ổn định lâu dài đến nay. Trong suốt quá trình sử dụng đất thì ông Phan Căn C1 đã đăng ký kê khai sử dụng đất qua các năm 1985, năm 1995 và năm 2005 và có đóng thuế theo quy định.

Căn cứ theo Công văn số 1811/UBND ngày 08/08/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nêu rõ quá trình kê khai sử dụng đất của ôngPhan Căn C1 như sau:

- Theo tài liệu 02/CT-UB lập năm 1992: Thuộc một phần các thửa đất số 33, 35 và một phần kênh, tờ bản đồ số 16. Trong đó thửa 35, diện tích: 3735m^2, loại đất LN do ông Phan Căn C1 kê khai đăng ký.

- Theo tài liệu bản đồ địa chính lập năm 2005: Thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 63, diện tích 1664,5m^2, loại đất: TV do ôngPhan Căn C1 kê khai đăng ký.

Phần đất thuộc một phần thửa 127 (thửa phân chiết 127-2) được ôngPhan Căn C1 sử dụng với mục đích trồng dừa nước là phù hợp với quy hoạch mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật và đúng với hiện trạng sử dụng thực tế của phần đất tranh chấp.

Theo Công văn số 600/UBND ngày 02/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Tp.HCM thì quy hoạch vị trí khu đất tranh chấp qua các giai đoạn như sau: đất nông nghiệp; một phần đất trồng cây lâu năm, một phần hành lang bảo vệ kênh và một phần đường giao thông.

Theo Công văn số 2016/UBND ngày 25/08/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nêu hiện trạng là dừa nước, bờ đất và cây tạp.

Các cây dừa nước này được ông Phan Căn C1 trồng trên phần đất tranh chấp từ lâu, đây là cây trồng lâu năm và đến nay vẫn còn tồn tại đã chứng minh cho việc ôngPhan Căn C1 trực tiếp canh tác ổn định, xuyên suốt và lâu dài trên phần đất này. Suốt quá trình ôngPhan Căn C1 sử dụng, quản lý, canh tác phần đất trên từ năm 1975 đến trước tháng 6 năm 2017 thì ông Phan Văn C hoàn toàn không có tranh chấp hay ý kiến gì. Nếu ông Phan Căn C1 lấn chiếm đất của ông Phan Văn C thì trong suốt thời gian lâu như vậy (42 năm) mà ông Phan Văn C không có bất kỳ ý kiến phản đối nào là không hợp lý.

Thực tế, ông Phan Căn C1 vẫn luôn quản lý, sử dụng ổn định, đúng phần đất do mình tự khai khoang từ năm 1975 cho đến nay chứ hoàn toàn không có lấn, chiếm đất của ông Phan Văn C và ông C cũng chưa bao giờ trực tiếp quản lý, sử dụng hay canh tác phần đất trên.

Các chứng cứ nêu trên đã chứng minh cho việc ông Phan Căn C1 là người sử dụng ổn định phần đất thuộc một phần thửa 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ 63 theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: "Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài ản khác gắn liền với đất…". Ông Phan Căn C1 cũng đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, bởi phần đất này đã được ôngPhan Căn C1 sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất..

Như vậy, ông Phan Căn C1 bảo đảm các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên, có nghĩa rằng đã chứng minh được căn cứ xác lập quyền sở hữu phù hợp với quy định tại Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào nguồn gốc hình thành và quá trình quản lý, sử dụng phần đất nêu trên thì phần đất thuộc một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63, diện tích 592,1m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của ông Phan Căn C1. Cho nên, việc ông

Phan Văn C yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn C là hoàn toàn không có đúng.

Thứ hai, ông Phan Văn C không có chứng cứ để chứng minh phần đất thuộc một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 là thuộc quyền sử dụng của ông C. Ông Phan Văn C có nộp cho Tòa án các thông báo, biên lai nộp thuế để cho rằng ông Phan Văn C có đóng thuế đầy đủ cho nhà nước đối với phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, các thông báo, biên lai, phiếu thu của ông Phan Văn C có nhiều điểm chưa rõ ràng, không chính xác như sau:

Các thông báo, biên lai, phiếu thu thuế này hoàn toàn không có nhắc đến thông tin liên quan đến một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 cũng như không nêu rõ vị trí, thửa đất đóng thuế. Các Giấy báo về việc hợp đồng kinh tế hai chiều ngày 14/11/1986 và Giấy báo về việc hợp đồng kinh tế hai chiều (không rõ ngày tháng), Thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ngày 27/12/1994, Thông báo nghĩa vụ nộp thuế nông nghiệp ngày 10/01/1988, Thông báo số thuế nông nghiệp phải nộp năm 1992 thì đây chỉ là các thông báo về việc hoàn tất nghĩa vụ thuế cho nhà nước, không đồng nghĩa với việc ông Phan Văn C đã hoàn thành nghĩa vụ thuế cho nhà nước.

Các Giấy báo về việc hợp đồng kinh tế hai chiều ngày 14/11/1986 và Giấy báo về việc hợp đồng kinh tế hai chiều (không rõ ngày tháng) có nội dung về việc nộp nghĩa vụ thuế liên quan đến hợp đồng kinh tế hai chiều. Theo Chỉ thị 525-TTg ngày 7/11/1978 về mở rộng chế độ hợp đồng kinh tế hai chiều ở tất cả các tỉnh, thành phố trong thời gian tới do Thủ tướng Chính phủ ban hành thì đối tượng ký kết hợp đồng kinh tế hai chiều như sau: "...nơi đã có hợp tác xã thì chủ nhiệm hợp tác xã đứng ra ký hợp đồng, vừa đại diện cho kinh tế tập thể, vừa đại diện cho kinh tế phụ gia đình xã viên. Ở những nơi chưa có hợp tác xã như ở các tỉnh miền Nam, người đại diện cho các tập đoàn sản xuất, các tổ, đội đoàn kết sản xuất đứng ra ký". Nguồn gốc phần đất tranh chấp thì cả ông Phan Văn C và ông Phan Căn C1 đều xác định là đất tự khai hoang sử dụng, không có tham gia tập đoàn sản xuất hay hợp tác xã nào. Vì vậy có thể khẳng định rằng Giấy báo về việc hợp đồng kinh tế hai chiều ngày 14/11/1986 và Giấy báo về việc hợp đồng kinh tế hai chiều (không rõ ngày tháng) mà ông Phan Văn C nộp cho Tòa án là của một phần đất khác chứ không phải là phần đất đang tranh chấp tại một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63.

Các biên lai, phiếu thu thuế mà ông Phan Văn C nộp thể hiện mục đích nộp thuế cho đất trồng lúa, cây hàng năm hoặc đất rừng trồng chứ không phải đóng thuế cho đất trồng cây lâu năm theo như quy hoạch mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật của một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63. Cụ thể:

- Biên lai thu thuế nông nghiệp bằng tiền mặt ghi: nộp tiền thuế nông nghiệp về cây lúa... với cây hàng năm: 100kg.

- Biên lai thu TNN bằng lương thực ghi: Số lúa thuế là... Hoặc số màu lương thực.

- Biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 18/7/2006 ghi: Chi tiêu: 3. Thuế rừng trồng, nộp bằng tiền: số tiền 339.000 đồng.

Do đó, các biên lai, phiếu thu thuế của ông Phan Văn C cung cấp không phải biên lai, phiếu thu thuế của một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 mà của một phần đất khác.

Xét thấy, các thông báo, biên lai, phiếu thu thuế mà ông Phan Văn C cung cấp không chính xác, không có căn cứ và là của phần đất khác chứ không phải là của một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 nên các thông báo, biên lai, phiếu thu thuế này không thể làm chứng cứ chứng minh việc ông Phan Văn C đã đóng thuế đất cho một phần thừa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 theo như trình bày của ông Phan Văn C được. Ngoài các thông báo, biên lai, phiếu thu thuế nêu trên thì ông Phan Văn C không thể cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh quyền sử dụng một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 của ông Phan Văn C.

Từ các căn cứ nêu trên có thể xác định được ôngPhan Căn C1 có đầy đủ chứng cứ, tài liệu để chứng minh ôngPhan Căn C1 là người có quyền sử dụng hợp pháp phần đất thuộc một phần thửa đất 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 chứ không phải là ông Phan Văn C. Việc ông Phan Văn C có yêu cầu khởi kiện công nhận phần đất diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ 63 (theo tài liệu năm năm 2004) thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn C là hoàn toàn không đúng, không có cơ sở pháp luật, vì vậy ông C1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Phan Căn C1 đề nghị Tòa án tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Phan Văn C.

Tại bản tự khai đề ngày 29 tháng 12 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 127 tờ bản đồ số 63 có nguồn gốc do ôngPhan Căn C1 trực tiếp khai hoang từ năm 1975. Phần đất này có vị trí liền kề kênh Chài Chiềm, hiện gia đình bà quản lý, sử dụng với mục đích trồng dừa nước. Vì vậy, bà không đồng ý yêu cầu công nhận phần đất trên cho ông Phan Văn C.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án với đề xuất Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn C: Công nhận phần đất có diện tích 266,8m^2 thuộc thửa phân chiết 126-1 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 14541/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/6/2021 là của ông Phan Văn C.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 592,1m^2 thuộc thửa phân chiết 127-2 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 14541/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/6/2021 là của ông Phan Văn C.

Án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; nhưng do ông C, ông C1 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Phan Văn C khởi kiện ông Phan Căn C1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất do đó Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T và bà Đặng Thị Bảy đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Triệu, bà Bảy theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho ông Phan Văn T và bà Đặng Thị B nhưng ông Phan Văn T và bà Đặng Thị B vẫn vắng mặt không đến Tòa án giải quyết, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và các phiên tòa xét xử. Điều này cho thấy ông Phan Văn T và bà Đặng Thị B đã tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại bản ý kiến của đại diện nguyên đơn đề ngày 11/7/2024, nguyên đơn ông Phan Văn C yêu cầu Tòa án công nhận với phần đất có diện tích 858,9m^2 thuộc một phần thửa 126 (Thửa phân chiết 126-1) và thuộc một phần thửa 127 (Thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004), đất tọa lạc tại xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2021 ghi nhận hiện trạng phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng, trên đất có trồng dừa lá, cây tạp.

[7] Tại Công văn số 4432/CNBC-LT ngày 08/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cung cấp thông tin như sau: không tìm thấy thông tin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 35, tờ bản đồ số 16 (Tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thửa 126, 127, tờ bản đồ số 63 (BĐĐC), xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 14541/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/6/2021 thể hiện phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 126, 127 tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004) tương ứng thửa đất số 35 tờ bản đồ số 16 (Tài liệu 02/CT-UB), xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Về yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 266,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004), xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn C:

[9] Tại Biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất đai do Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/6/2022 có thể hiện ý kiến của ôngPhan Căn C1 như sau: *"Phần đất thuộc thửa đất số 126 tờ 63-BĐĐC không thuộc quyền sử dụng của tôi nên tôi không có ý kiến gì đối với một phần thửa 126 tờ 63 BĐĐC, diện tích 858,9m^2"*. Tại Công văn số 1811/UBND ngày 08/8/2022 và tại Công văn số 2016/UBND ngày 25/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung phúc đáp như sau: *"Một phần khu đất đang tranh chấp với diện tích: 266,8m^2 thuộc thửa đất số 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ số 63 (tài liệu 2004) thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn C, địa chỉ: A4/83/12 ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 24 tháng 6 năm 2022 do Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi lập…"*.

[10] Tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác nhận ông C1 không có tranh chấp gì đối với phần đất có diện tích 266,8m^2 thuộc một phần thửa 126 (thửa phân chiết 126-1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 14541/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/6/2021.

[11] Xét thấy, phần đất tranh chấp diện tích 266,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ số 63 (theo Tài liệu 2004), xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi tiến hành hòa giải và các bên xác định không có tranh chấp nên căn cứ quy định tại Điều 17 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C về việc yêu công

nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 266,8m^2 thuộc thửa đất số 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ số 63 (tài liệu 2004) cho ông Phan Văn C.

[12] Về yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004), xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn C:

[13] Về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai, sử dụng đối với thửa đất số 127:

[14] Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 do ông Phan Văn C khai hoang và trực tiếp sử dụng từ năm 1975 đến nay, trong quá trình sử dụng đất thì ông C có đóng thuế đầy đủ cho nhà nước. Xét các tài liệu do nguyên đơn cung cấp bao gồm các Biên lai thu thuế, Giấy báo, Thông báo nộp thuế, Biên lai thu tiền, Giấy báo hợp đồng kinh tế hai bên (từ bút lục số 68 đến 74). Tuy nhiên tất cả tài liệu nêu trên đều không thể hiện thông tin về vị trí thửa đất nộp thuế đồng thời thời gian thu thuế theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp chỉ trong thời gian từ năm 1985 đến năm 2006. Do đó các tài liệu này không đủ cơ sở chứng minh được việc ông Phan Văn C có sử dụng hoặc có thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất 127.

[15] Đồng thời theo lời trình bày của bị đơn thì phần đất tranh chấp diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa 127, tờ bản đồ số 63 do ông Phan Căn C1 trực tiếp khai hoang từ năm 1975 và sử dụng cho đến nay. Bị đơn căn cứ biên bản về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất lập ngày 07/8/2012 tại khu dân cư tổ 4, ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 63 do ông Phan Căn C1 tự khai hoang từ năm 1975 và trực tiếp sử dụng ổn định lâu dài đến nay, là không có cơ sở. Bởi lẽ, khi giao nộp tài liệu này cho Tòa án thì ông Phan Căn C1 đã xác nhận không giữ bản chính, chỉ giữ bản photo (bút lục số 105). Tại phiên tòa, phía bị đơn cũng không xác định được bản chính tài liệu nêu trên do ai đang giữ. Căn cứ Điều 94 và khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì biên bản nêu trên không được xem là chứng cứ trong vụ án này.

[16] Tại bản ý kiến ngày 11/7/2024, đại diện nguyên đơn cho rằng theo công văn số 1811/UBND ngày 08/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi cũng thể hiện theo Tài liệu 299/TTg lập năm 1983 thì phần đất này Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi cũng xác nhận đã kê khai đăng ký cho ông C.

[17] Căn cứ Công văn số 1811/UBND ngày 08/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như sau:

"Phần còn lại khu đất đang tranh chấp với diện tích: 562,1m^2 thuộc thửa đất số 127 (thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 (tài liệu 2004) có quá trình kê khai đăng ký sử dụng đất như sau:

- Theo tài liệu 299/TTg lập năm 1983: Thuộc một phần các thửa đất số 690, 677 tờ bản đồ số 05. Trong đó:

+ Thửa 690, diện tích: 1745m^2, loại đất: Mùa do UBND xã tạm kê khai;

+ Thửa 677, diện tích: 3160m^2, loại đất: LnK do UBND xã tạm kê khai có cập nhật biến động sang tên Phan Văn C.

- Theo tài liệu 02/CT-UB lập năm 1992: Thuộc một phần các thửa đất số 33, 35 và một phần kênh, tờ bản đồ số 16. Trong đó:

+ Thửa 33, diện tích: 6916m^2, loại đất: L do ông Trương Văn Đống kê khai đăng ký;

+ Thửa 35, diện tích: 3735m^2, loại đất: LN doPhan Căn C1, Phan Văn T kê khai đăng ký;

- Theo Tài liệu bản đồ địa chính lập năm 2005: Thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 63, diện tích: 1664.5m^2, loại đất: TV do ôngPhan Căn C1 kê khai đăng ký.

[18] Qua xem xét nội dung của công văn số 1811/UBND của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi cho thấy theo Tài liệu 299/TTg lập năm 1983 thể hiện phần đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân xã tạm kê khai có cập nhật biến động sang tên Phan Văn C. Tuy nhiên theo Tài liệu 02/CT-UB lập năm 1992, phần đất tranh chấp do ôngPhan Căn C1, Phan Văn T kê khai đăng ký và theo Tài liệu bản đồ địa chính lập năm 2005 thì phần đất tranh chấp do ôngPhan Căn C1 kê khai đăng ký. Như vậy từ năm 1992 đến nay, ông Phan Văn C không thực hiện việc kê khai đăng ký đối phần đất tranh chấp.

[19] Tại Công văn số 2016/UBND ngày 25/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp như sau: *"…. Phần còn lại khu đất đang tranh chấp với diện tích: 592,1m^2 thuộc thửa đất số 127 (thửa phân chiết 172-2), tờ bản đồ số 63 (tài liệu 2004) có hiện trạng là dừa nước, bờ đất và cây tạp. Hiện tại Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi không xác định được ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nêu trên".*

[20] Tại khoản 1 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 quy định như sau:

[21] *"Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu…"*

[22] Tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất như sau:

"1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật…".

[23] Tại khoản 1 Điều 106 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản…"*.

[24] Căn cứ công văn số 1811/UBND của Ủy ban nhân dân xã Bình Lợi thì phần đất diện tích 1664,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 63 do ôngPhan Căn C1 kê khai đăng ký (theo tài liệu bản đồ địa chính lập năm 2005).

[25] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện bị đơn xác nhận bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

[26] Từ những căn cứ trên cho thấy từ năm 1992 đến nay, ông Phan Văn C không đăng ký kê khai sử dụng phần đất tranh chấp, không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật do đó ông C yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa 127 (Thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004) Bộ địa chính xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông C là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[27] Về chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 200.000 đồng, chi phí đo vẽ: 17.805.260 đồng và chi phí định giá: 1.000.000 đồng. Tổng cộng là 19.005.260 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn một phần số tiền chi phí tố tụng tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 5.519.631 đồng đồng.

[28] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại Điều 12, 14, 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì ông Phan Văn C và ôngPhan Căn C1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 73, Điều 91, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 106 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 17, 95, 166, 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 12, 14, 15, 26 Nghị quyết 326/2016/U/BTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn C đối với bị đơn ông Phan Căn C1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận ông Phan Văn C được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 266,8m^2 thuộc thửa đất số 126 (thửa phân chiết 126-1), tờ bản đồ số 63 (theo Tài liệu năm 2004) toạ lạc tại xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 14541/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 30/6/2021).

Ông Phan Văn C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 592,1m^2 thuộc một phần thửa 127 (Thửa phân chiết 127-2), tờ bản đồ số 63 (Theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng dụng của ông Phan Văn C.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Căn C1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Văn C số tiền 5.519.631 đồng (Năm triệu, năm trăm mười chín nghìn, sáu trăm ba mươi mốt đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn C và ông Phan Căn C1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

2 000003 088201

Lê Thị Kim Tuyền