

Bản án số: **404/2022/DS-PT**
Ngày: 21/7/2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Thanh Tú

Bà Lê Ngọc Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2188/2022/QĐ-PT ngày 03/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8608/QĐ-PT ngày 30/6/2022, giữa các bên đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1965

Địa chỉ: 258/3D Lầu 1 L, Phường 4, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Lam Thụy C – Công ty Luật TNHH Hoàng Lam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm 1957

Địa chỉ: A13/416 Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có

mặt)

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

3.1. Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1970 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 258/3D Lầu 1 L, Phường 4, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị Thu H: Luật sư Hoàng Lam Thụy C – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Hoàng Lam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà Phạm Thị Thu C1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

- 3.3. Ông Phạm Hoàng H, sinh năm 1994
Cùng địa chỉ: A13/416 Tổ 13, Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)
- 3.4. Bà Phạm Thị Sang T2, sinh năm 1976
Địa chỉ: A13/416A Tổ 13, Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.5. Bà Phạm Thị Thu S, sinh năm 1976
Địa chỉ: B6/204E Tổ 6, Ấp 2, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.6. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1934
Địa chỉ: A13/415 Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.7. Ông Lê Phạm Trọng T3, sinh năm 2000
Địa chỉ: A13/416A Tổ 13, Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.8. Bà Lê Phạm Thu V, sinh năm 2002
Địa chỉ: A13/416A Tổ 13, Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9. Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1944 (đã chết ngày 02/9/2019)
Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị N2:
- 3.9.1. Bà Phạm Thị Hoa H1, sinh năm 1966
Địa chỉ: C6/31B Ấp 3, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9.2. Bà Phạm Thị Hoa Đ, sinh năm 1968
Địa chỉ: C3/33H Ấp 3, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9.3. Bà Phạm Thị Hoa T3, sinh năm 1970
Địa chỉ: D11/308A Ấp 4, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9.4. Ông Phạm Minh Đ, sinh năm 1975
Địa chỉ: A1/20 Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9.5. Bà Phạm Thị Hoa T4, sinh năm 1977
Địa chỉ: C6/33H Ấp 3, xã Q, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9.6. Bà Phạm Thị Hoa X, sinh năm 1982
Địa chỉ: A1/20 Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
- 3.9.7. Bà Phạm Thị Hoa L, sinh năm 1985
Địa chỉ: A1/20 Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Quang Đ trình bày:

Vào ngày 21/11/2014 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình bà Phạm Thị N2 quyền sử dụng đất có diện tích 1.919,6m², loại đất lúa, thuộc một phần thửa 129, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu chính lý 1992), tại xã P, huyện

C, TP.Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với hộ gia đình bà Nho đã thực hiện xong, vợ chồng ông đã giao đủ tiền và đã được hộ gia đình bà Nho giao đất cũng như đã được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 363722 ngày 10/12/2014 đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 21/01/2015 ông được Ủy ban nhân dân huyện C chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 1.327,3m² thành đất ở tại đô thị và chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 592,3m² thành đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất 214 của ông có giáp ranh với thửa đất 1505, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu chính lý 1992), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trương Thị N. Vào khoảng tháng 3/2015 bà N tự ý di dời cọc mốc ranh và làm hàng rào lấn chiếm đất của ông. Ông có khiếu nại hành vi lấn chiếm đất của bà N tại Ủy ban nhân dân xã P và được Ủy ban xã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu bà Trương Thị N trả lại phần đất lấn chiếm.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông với bà N thì gia đình bà N tiến hành xây dựng nhà trái phép trên phần đất tranh chấp; đồng thời khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông. Theo Bản án số 1131/2018/HC-ST ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 626/2019/HC-PT ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì yêu cầu khởi kiện của bà N không được chấp nhận.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị N và các thành viên trong gia đình bà N gồm ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu C1, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho vợ chồng ông phần đất lấn chiếm có diện tích 151,4m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 363722 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/12/2014.

Bị đơn bà Trương Thị N trình bày:

Vào năm 1990 vợ chồng bà Trương Thị N, ông Phạm Văn Hoàng có mua của gia đình ông Phạm Văn Ba, bà Phùng Thị Phước, bà Phạm Thị N2 (ông Ba là con ruột của bà Phước, bà Nho là con dâu của bà Phước) phần đất có diện tích 625m². Việc mua bán có lập “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” viết tay ngày 25/6/1990 được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận cùng ngày, nhưng các bên không tiến hành đo đạc đất.

Năm 1993 vợ chồng bà N, ông Hoàng có mua tiếp của ông Phạm Văn Ba phần đất không xác định diện tích cũng không tiến hành đo đạc mà chỉ thể hiện vị trí ranh đất từ gò nhà thẳng ra đường đi công cộng. Việc mua bán được lập vào ngày 25/9/1993 và được ghi nhận ở mặt sau “Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 25/6/1990.

Cả hai lần mua đất trên, gia đình bà N đều đã nhận đất sử dụng; đồng thời giữa nhà bà N với nhà ông Ba, bà Nho cũng đã tiến hành cắm cọc bê tông, bà N trồng dừa, ông Ba trồng chuối để làm ranh giới đất giữa 02 bên.

Năm 2002 chồng bà N là ông Phạm Văn Hoàng tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trước đó đã mua của ông Ba, bà Phước, bà Nho và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 diện tích 1.966m² thuộc thửa 1505 (phân chiết từ thửa 129), tờ bản đồ số 3 (Tài liệu chỉnh lý 1992), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2007 ông Phạm Văn Hoàng chết. Năm 2008 bà N đăng ký di sản thừa kế, đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Năm 2012 bà N tiếp tục tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trước đó đã mua của ông Ba, bà Phước, bà Nho và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/3/2012 diện tích 282,3m² thuộc thửa 813, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tương ứng một phần thửa 129, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu chỉnh lý 1992), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2019 bà N được nhận toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên từ việc tặng cho của các đồng thừa kế của ông Phạm Văn Hoàng.

Đối với phần đất còn lại có diện tích hơn 200m² do gia đình khó khăn nên tạm thời bà chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng gia đình bà đã sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay cũng như đã tiến hành làm hàng rào lưới B40 để xác định ranh đất và dựng căn nhà lá sau sửa chữa lại thành nhà kiên cố trên đất. Vị trí phần đất này chính là phần đất mà nguyên đơn ông Lê Quang Đ đang tranh chấp.

Hiện nay, phần đất ông Đ đang tranh chấp, bà N đã cho con gái là bà Phạm Thị Thu C1 và trên đất có căn nhà địa chỉ A13/416C Ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Cúc đứng tên, có nộp thuế phi nông nghiệp từ năm 2012. Do đó, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu H trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Quang Đ. Quyền sử dụng đất có diện tích 1.919,6m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Quang Đ ngày 10/12/2014 là tài sản chung của vợ chồng nên bà thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của ông Đ. Đồng thời, do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N2 (đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Phạm Thị Hoa H1, bà Phạm Thị Hoa Đ, bà Phạm Thị Hoa T3, ông Phạm Minh Đ, bà Phạm Thị Hoa T4, bà Phạm Thị Hoa X và bà Phạm Thị Hoa L trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Phạm Thị N2 và ông Phạm Văn Ba. Ông Ba đã chết vào năm 2005, bà Nho đã chết vào năm 2019. Ông Ba và bà Nho chung sống với nhau có 07 người con gồm: Bà Phạm Thị Hoa H1, bà Phạm Thị

Hoa Đ, bà Phạm Thị Hoa T3, ông Phạm Minh Đ, bà Phạm Thị Hoa T4, bà Phạm Thị Hoa X và bà Phạm Thị Hoa L. Ngoài ra, ông Ba và bà Nho không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Vào khoảng năm 1990 – 2000 bà Nho và ông Ba có bán đất tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng bà Trương Thị N, ông Phạm Văn Hoàng nhiều lần bằng giấy tờ tay và đã tiến hành giao đất cho vợ chồng bà N, ông Hoàng quản lý sử dụng. Năm 2002 ông Hoàng, bà N mượn sổ đỏ của ông Ba, bà Nho để làm thủ tục đứng tên một phần quyền sử dụng đất đã mua của ông Ba, bà Nho; chỉ chừa lại phần đất có căn nhà mà ông Hoàng, bà N đang ở. Sau đó ông Hoàng chết. Năm 2012 bà N hợp thức hóa nhà đang ở trên đất nên mượn sổ đỏ của bà Nho thêm lần nữa để làm thủ tục đứng tên phần quyền sử dụng đất còn lại. Như vậy, phần đất mà ông Ba, bà Nho bán cho ông Hoàng, bà N đã làm các thủ tục tách thửa, sang tên cho ông Hoàng, bà N xong; việc mua bán đất giữa bà Nho, ông Ba với ông Hoàng, bà N đã hoàn thành.

Cuối năm 2014 bà Nho cùng các thành viên trong hộ gia đình bán cho ông Lê Quang Đ phần đất có diện tích 1.919,6m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 03, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua bán đất giữa các bên có được công chứng hợp pháp; cũng như đã tiến hành xong các thủ tục sang tên cho ông Đ và giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng.

Hiện nay, bà N và ông Đ đều đã có giấy tờ chủ quyền riêng hợp pháp nên gia đình các ông bà không còn trách nhiệm nữa và các ông bà cũng không có ý kiến, không có yêu cầu cũng như không có tranh chấp gì đối với vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà N; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, do bận công việc nên các ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu C1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Đ. Bà thống nhất với ý kiến của bà Trương Thị N, không có ý kiến gì bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng H trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Đ. Ông thống nhất với ý kiến của bà Trương Thị N, không có ý kiến gì bổ sung.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, bà Lê Phạm Thu V và ông Lê Phạm Trọng T3 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng, nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang Đ và cũng không đến Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ đối với bà Trương Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây trồng và công trình, vật kiến trúc có trên đất để trả lại cho ông Lê Quang Đ, bà Phan Thị Thu H diện tích đất 150,6m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐDC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại các vị trí (7), (9) và (11) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 (Số hợp đồng 13776/TTĐĐBĐ_VPĐD (CS1)) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 363722, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05865 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ về việc buộc bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông Lê Quang Đ, bà Phan Thị Thu H phần đất lấn chiếm có diện tích 0,8m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐDC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại vị trí (4) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 (Số hợp đồng 13776/TTĐĐBĐ_VPĐD (CS1)) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 363722 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/12/2014.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Buộc bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải chịu 22.341.200 đồng (Hai mươi hai triệu ba trăm bốn mươi một ngàn hai trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Số tiền trên ông Lê Quang Đ đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải trả lại cho ông Lê Quang Đ 22.341.200 đồng (Hai mươi hai triệu ba trăm bốn mươi một ngàn hai trăm đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 01/4/2022, bà Trương Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, y án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không khách quan,

toàn diện theo các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án dẫn đến việc tuyên bản án sơ thẩm không đúng với bản chất của vụ án, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận phần đất có diện tích 150,6 m² mà đôi bên tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà N.

Ông Phạm Hoàng H trình bày: Thống nhất với trình bày của bà N, yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà N.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ vì phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc quá trình sử dụng đất của mình cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới tại cấp phúc thẩm chứng minh cho ý kiến của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Trương Thị N trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Bà Phan Thị Thu H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bà Phạm Thị Thu C1, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, bà Lê Phạm Thu V và ông Lê Phạm Trọng T3 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị N2 gồm bà Phạm Thị Hoa H1, bà Phạm Thị Hoa Đ, bà Phạm Thị Hoa T3, ông Phạm Minh Đ, bà Phạm Thị Hoa T4, bà Phạm Thị Hoa X và bà Phạm Thị Hoa L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

Về kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất mà các bên tranh chấp có diện tích 150,6m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 trên phần đất tranh chấp có tài sản gồm: Một phần căn nhà địa chỉ A13/416C ấp 1, xã P,

huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phạm Thị Thu C1 quản lý sử dụng. Kết cấu nhà: Vách tường + tole, nền xi măng, mái tole cột sắt. Một nền nhà; 05 cây dừa, 01 cây me, 01 cây bạch đàn, 01 cây cách, 02 bụi dâm bụt, 01 cây bằng lăng ổi; 03 cây bình bát. (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C).

Nguồn gốc phần đất trên trước đây do bà Phùng Thị Phước, ông Phạm Văn Ba, bà Phạm Thị N2 quản lý sử dụng.

Theo nguyên đơn thì phần đất này nằm trong diện tích đất 1.919m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 73 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 363722 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ mà trước đây vợ chồng ông Đ đã nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N2 theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lập ngày 21/11/2014 tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Theo bị đơn thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Trương Thị N, nguồn gốc đất chuyển nhượng lại của bà Phùng Thị Phước và con ông Phước là ông Phạm Văn Ba, bà Phạm Thị N2 theo tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/1990 với diện tích 625m² sau đó ngày 25/9/1993, ông Phạm Văn Ba chuyển nhượng tiếp cho ông Phạm Văn Hoàng và bà Trương Thị N một phần đất từ gò nhà ra thẳng đường công cộng, tiếp giáp phần đất 625m² đã mua trước đó nhưng không ghi diện tích, được ghi nhận trong Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/1990.

Qua lời trình bày của các đương sự tại tòa và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ qua thu thập thể hiện: Phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp là 150,6m² tại các vị trí (7), (9) và (11) thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 73, phần đất này nằm trong phần diện tích đất mà ông Lê Quang Đ nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị N2, hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều này được các con của bà Nho xác định vị trí chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ).

Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình qua các hợp đồng chuyển nhượng với gia đình bà Phạm Thị N2 là Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 25/6/1990 và ngày 25/9/1993, tuy nhiên theo Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 25/6/1990 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 625m² còn Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 25/9/1993 thì không ghi cụ thể diện tích chuyển nhượng; cả 02 hợp đồng chuyển nhượng không có bản vẽ hiện trạng phần đất chuyển nhượng cụ thể. Cho đến năm 2002, ông Hoàng (chồng bà N) đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 571QSDĐ/Q1 ngày 16/8/2002 cho ông Phạm Văn Hoàng, đối với thửa đất số 1505, tờ bản đồ số 3, diện tích 1966m², phân chiết từ thửa 129. Năm 2012 bà N tiếp tục tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trước đó đã mua của ông Ba, bà Phước, bà Nho và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/3/2012 diện tích 282,3m² thuộc thửa 813, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tương ứng một phần thửa 129, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu chỉnh lý 1992), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh nguồn gốc quá trình sử dụng đất đối với phần đất mà đôi bên tranh chấp tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tiến hành đo đạc diện tích đất mà các bên sử dụng theo các giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền cấp thì thấy được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Lê Quang Đ. Trước đây bà N cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà và bà đã cất nhà sử dụng từ đó cho đến nay nhưng gia đình bà chưa đăng ký để được nhà nước cấp Giấy chứng nhận; bà N cho rằng phần đất mà ông Đ được cấp giấy trùng lấn vào phần đất gò mà bà Nho đã chuyển nhượng cho gia đình bà nhưng gia đình bà chưa đăng ký phần đất này là không có căn cứ. Bởi lẽ, phần diện tích mà gia đình bà nhận chuyển nhượng lại của bà Nho không rõ ràng về diện tích chuyển nhượng chỉ nhắm chừng ước lượng; ngoài ra bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng và diện tích thực tế sử dụng đất phần đất mà bà cho rằng của gia đình bà nhưng hiện đã được cấp cho ông Đ. Theo lời khai của gia đình bà Nho thì phần đất mà gia đình bà N cũng như gia đình ông Đ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thực tế chuyển nhượng giữa gia đình bà Nho và ông Đ cũng như bà N, trước giờ đôi bên không phát sinh tranh chấp gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ gì khác chứng minh quyền sử dụng đất của mình.

Đối chiếu theo các bản vẽ mà qua điều tra Tòa án thu thập được thì xét thấy phần đất ông Đ sử dụng có vị trí đúng theo bản đồ hiện trạng trước đây ông Đ nhận chuyển nhượng lại của bà Nho trên phần đất này là đất trống không có nhà; còn bà N cho rằng gia đình bà đã xây dựng nhà và sử dụng từ đó cho đến nay hiện bà N đã cho lại cho bà Cúc, ngoài ra bà N còn cho rằng phần đất này là của gia đình bà tuy nhiên do khó khăn nên bà chưa xin đăng ký để cấp giấy chứng nhận, nhưng bà N không có căn cứ gì chứng minh cho ý kiến của mình. Theo bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp thì thấy được phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đ, không trùng lên phần đất mà nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà N. Căn nhà của bà N có số A13/416C Quốc lộ 50, ấp 1, tổ 13, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh không nằm trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông Đ mà nằm trên phần đất thuộc thửa 1505, tờ bản đồ số 3 mà bà N được cấp giấy chứng nhận. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ kiện, gia đình bà N coi nơi sửa chữa nhà số A13/416C Quốc lộ 50, ấp 1, tổ 13, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và trồng một số cây 05 cây dừa, 01 cây me, 01 cây bạch đàn ...lấn sang phần đất của gia đình ông Đ. Việc sửa chữa nhà của gia đình bà N là tự ý sửa chữa, không xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do vậy việc bà N cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà là không có căn cứ.

Trước đây trong quá trình Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án trên bà N cũng đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cấp cho gia đình ông Đ. Vụ kiện trên đã được Tòa án giải quyết bằng các Bản án hành chính sơ thẩm số 1131/2018/HC-ST ngày 21/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 626/2019/HC-PT ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 214 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ là đúng quy định pháp luật.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 tại các vị trí (7), (9) và (11) thuộc thửa 214 xác định diện tích đất mà gia đình ông Đ bị lấn chiếm là 150,6m². Do đó việc ông Đ khởi kiện cho rằng gia đình bà N lấn chiếm 150,6m² là có cơ sở.

Đối với yêu cầu tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo gia đình bà N thì căn nhà số A13/416C được gia đình quản lý và sử dụng từ năm 1990 thông qua đơn xin cấp số nhà và các biên lai nộp thuế do bà Phạm Thị Thu C1 nộp (bà Cúc được bà N cho căn nhà trên). Tuy nhiên theo Công văn xác minh số 235/UBND ngày 20/02/2016 của Ủy ban nhân dân xã P thì hiện trạng đất tranh chấp giữa ông Đ và bà N không có nhà.

Theo Biên bản phiên tòa sơ thẩm thì tại phiên tòa ông Dũng đại diện theo ủy quyền của bà N cũng thừa nhận tại thời điểm năm 2016 hiện trạng đất tranh chấp không có công trình, vật kiến trúc tồn tại như hiện nay. Điều này chứng tỏ, mặc dù bị đơn và gia đình của bị đơn biết Tòa án đang thụ lý giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đ, nhưng vẫn tiến hành sửa chữa, xây dựng nhà, công trình kiến trúc trên đất tranh chấp và việc xây dựng này không được cơ quan có thẩm quyền cho phép nên đây là hành vi trái pháp luật, các công trình, kiến trúc không được phép tồn tại. Do đó việc ông Đ yêu cầu bà Trương Thị N và các thành viên trong gia đình bà N gồm: Bà Lê Thị N1, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Sang T2, bà Phạm Thị Thu S, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây trồng và công trình vật kiến trúc có trên đất để trả lại 150,6m² đất cho ông Đ, bà Hà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của bà Trương Thị N là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Trương Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ đối với bà Trương Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây trồng và công trình, vật kiến trúc có trên đất (Một phần căn nhà tại địa chỉ A13/416C ấp 1, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phạm Thị Thu C1 quản lý sử dụng. Kết cấu nhà: Vách tường + tole, nền xi măng, mái tole, cột sắt; Một nền nhà; 05 cây dừa, 01 cây me, 01 cây bạch đàn, 01 cây cách, 02 bụi dâm bụi, 01 cây bằng lăng ổi; 03 cây bình bát (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 13/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C) để trả lại cho ông Lê Quang Đ, bà Phan Thị Thu H diện tích đất 150,6m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại các vị trí (7), (9) và (11) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 (Số hợp đồng 13776/TTĐBĐĐ_VPĐĐ (CS1)) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 363722, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05865 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ về việc buộc bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông Lê Quang Đ, bà Phan Thị Thu H phần đất lấn chiếm có diện tích 0,8m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 73 (BĐĐC), tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại vị trí (4) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/12/2020 (Số hợp đồng 13776/TTĐBĐĐ_VPĐĐ (CS1)) theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BY 363722 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/12/2014.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Buộc bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải chịu 22.341.200 đồng (Hai mươi hai triệu ba trăm bốn mươi một ngàn hai trăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Số tiền trên ông Lê Quang Đ đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải trả lại cho ông Lê Quang Đ 22.341.200 đồng (Hai mươi hai triệu ba trăm bốn mươi một ngàn hai trăm đồng).

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

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị N, bà Phạm Thị Thu C1, ông Phạm Hoàng H, bà Phạm Thị Thu S, bà Phạm Thị Sang T2, bà Lê Thị N1, ông Lê Phạm Trọng T3 và bà Lê Phạm Thu V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Quang Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2011/09788 ngày 21/8/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Trương Thị N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0040882 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trương Thị N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân huyện C, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện C, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lê Thu Thủy