

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 313/2024/DS-PT

Ngày: 16/4/2024

V/v tranh chấp quyền

sử dụng đất

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng.

Bà Trần Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2024 và ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 608/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 và quyết định sửa chữa bổ sung số 489/2023/QĐ-SCBSBA ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 835/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3334/2024/QĐ-PT ngày 20/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Chí A, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 18/4, Khu phố B, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH MTV E; Trụ sở: Số 513, đường G, phường H, thành phố I, tỉnh Đồng Nai, (Giấy ủy quyền số công chứng 000669 ngày 01/8/2022).

Công ty ủy quyền lại cho ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1988, (Xin vắng mặt). Địa chỉ: Số 513, đường G, phường H, thành phố I, tỉnh Đồng Nai, (Giấy ủy quyền ngày 24/8/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Hải L- Luật sư công ty Luật TNHH MTV E, (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Lê Quốc M, sinh năm: 1961, (Xin vắng mặt);

2/ Bà Ngô Thị Liễu N, sinh năm: 1963, (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 169/46, đường O, Khu phố P, phường Q (nay là phường C), thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Thị S, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 168, đường Trương Văn R, phường T, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn V, (Có mặt), (Giấy ủy quyền số 2996/GUQ-UBND ngày 05/6/2023).

2/ Ủy ban nhân dân phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số 1, đường O, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thuận Y, (Xin vắng mặt), (Giấy ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 05/9/2023).

3/ Ông Ngô Trung A1, sinh năm 1966, (Xin vắng mặt);

4/ Ông Ngô Thế B1, sinh năm 1956, (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 19, Đường C1, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1962, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 21/3A, đường O, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Đặng Nguyễn Ngọc E1, sinh năm 1974, (Xin vắng mặt);

7/ Bà Hồ Lệ Anh, sinh năm 1977, (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1A, đường G1, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Hộ kinh doanh H1;

Trụ sở: Số 1A, đường G1, phường C, thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Liễu N, sinh năm: 1963, (Có mặt). Địa chỉ: Số 169/46, đường O, Khu phố B, phường Q (nay là phường C), thành phố D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Huy I1, sinh năm: 1942, (Xin vắng mặt);

Địa chỉ : 543/84, đường K1, Phường L1, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Ngô Trung Nghĩa, sinh năm: 1971, (Có mặt);

Địa chỉ: Căn hộ 8.10 B4 chung cư N1, O1, xã P1, huyện Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Thu S1, sinh năm: 1973, (Có mặt);

Địa chỉ: 27/14, đường R1, Phường V1, quận Y1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn – Ông Phạm Chí A có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh K trình bày:

Về quyền sử dụng đất – đối tượng tranh chấp:

Nguyên đơn Ông Phạm Chí A có tài liệu chứng cứ khẳng định là người quản lý, sử dụng hợp pháp, đối với phần diện tích đất 221,1m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2002) thuộc phường C, thành phố D, trước đây là một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 1, xã C, huyện D cũ.

Diện tích có thay đổi theo Bản đồ đo vẽ hiện trạng ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh là 227,4m², trong đó phần nằm trong lộ giới là 138,3m²; phần không thuộc phạm vi lộ giới là 89,1m² mà các bên đã thống nhất kết quả từ đề nghị Tòa án đo vẽ, xác định để làm cơ sở giải quyết triệt để, khách quan vụ án. Ông A đã có đơn yêu cầu thẩm định giá thị trường. Chứng thư thẩm định giá số 2510723/CT-TV

do công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản X1 cấp lần 1 ngày 21/07/2023 đã có mô tả thực địa khu đất. Do đó, Ông A đề nghị xác định diện tích đất thực tế quản lý sử dụng được đo vẽ lại là 227,4 m² và yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này.

Về nguồn gốc khu đất:

Năm 1982, Tổ phụ lão xã C đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg diện tích 8.145m² thuộc Thửa 498, Tờ bản đồ số 1, xã C. Sau đó, Tập đoàn giao khoán cho bà Nguyễn Thị Nhi sử dụng diện tích 6.500 m². Bà Nhi và Ông A có hai lần hoán đổi đất. Sau hoán đổi, Ông A có diện tích đất tổng cộng là 6000m², trong đó có 2000m² vị trí thuộc 1 phần Thửa số 498, Tờ bản đồ số 1, xã C, huyện D. Cụ thể:

- Lần 1: Nhận hoán đổi vào ngày 10/10/1988 diện tích 2000m² theo Giấy tờ hoán đổi có ghi rõ: “Bà Nhi đổi phần đất nông nghiệp diện tích 2000m² có vị trí thuộc 1 phần Thửa số 498, Tờ bản đồ số 1, xã C, huyện D cho Ông A, theo đó bà Nhi lấy phần đất nông nghiệp diện tích 2000m² của Ông A ở đề A2”. Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp thời điểm này cũng đã xác nhận. Sau đó, đến ngày 02/5/1990 Ông A có đơn xin chuyển diện tích đất 2000 m² tại vị trí thửa đất như trên sang trồng cây ăn trái và được Ủy ban nhân dân (UBND) xã C chấp thuận ngày 04/05/1990;

- Lần 2: Nhận hoán đổi vào ngày 05/04/1991 với diện tích 4000m² theo Giấy hoán đổi đất cũng đã có ghi “Bà Nhi đổi phần đất nông nghiệp diện tích 4000 m² có vị trí (ngã tư khu cư xá) cho Ông A, theo đó bà Nhi lấy phần đất nông nghiệp diện tích 4000 m² của Ông A ở đề A2”. Việc đổi đất này được UBND xã C chấp thuận ngày 08/04/1991.

Sau khi hoán đổi đất, trên phần 2000m² Ông A được cấp phần đất 100m² để xây dựng nhà theo Giấy giao đất số 1061/GGD ngày 23/11/1991 và được cấp phép khởi công xây dựng theo Giấy phép khởi công xây dựng số 1834/GPKC ngày 23/04/1993 và Giấy phép xây dựng số 450/GPXD ngày 02/7/1996, diện tích xây dựng 364 m² có số 7/9 đường G1, đã bán cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 23/11/1996. Điều này chứng tỏ Ông A có quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, hợp pháp khu đất này. Ngày 02/5/1990, Ông A có đơn xin chuyển đổi sang đất cây trồng và đã được Ủy ban chấp thuận. Phần đất còn lại là đất trồng cây lâu năm (bao gồm cả phần đất đang có tranh chấp) là phù hợp hiện trạng quản lý đất đai địa phương từ trước đến nay. Các tài liệu, văn bản là chứng cứ đã giao nộp cho tòa án trong quá trình giải quyết.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Phần diện tích đất tranh chấp nằm trong phần diện tích đất Ông A hoán đổi với bà Nhi, vị trí xác định thuộc một phần Thửa đất số 498, Tờ bản đồ số 1, xã C, huyện D cũ nay thuộc Thửa số 64, Tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2002) thuộc phường C, thành phố D sau khi trừ phần diện tích 100m² đất xây dựng nhà ở của căn nhà 7/9, đường G1 Ông A đã bán cho bà Kim năm 1996.

Qua quá trình giải quyết khiếu kiện kéo dài nhiều năm giữa các bên và quá trình tiếp cận chứng cứ tại Tòa án: Ông A có biết việc ngày 16/7/1992 phía Ủy ban nhân dân huyện D có Quyết định số 487/QĐ-UB thu hồi 7.645m² đất thuộc khu vực Thửa đất 498, Tờ bản đồ số 01, xã C, huyện D. Tuy nhiên phía Ủy ban không có thực hiện thu hồi gì trên thực tế với phần đất này của Ông A nên Ông A vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đến năm 1999 thì cho ÔNG A1 mượn và xảy ra sự việc tranh chấp với Ông M, Bà N.

Năm 1999, Ông Phạm Chí A có cho bạn thân là ông Ngô Trung A1 mượn diện tích đất này. Thực tế, ÔNG A1 mượn đất là để ông Ngô Triệu C2 (em ruột) sử dụng làm mặt bằng cơ sở đúc nắp cống, ống bi cống. Sau đó, được khoảng hơn 02 năm thì ông C2 bị tai nạn xe chết. Phần diện tích đất này ÔNG A1 để ông Ngô Thế B1 (anh ruột) sử dụng làm quán cà phê. Ông B1 và ông Lê Quốc M (anh rể), bà Ngô Thị Liễu N (em ruột) nhà ở đất sát cạnh quán cà phê. Hai bên có xích mích, xung đột nên ông B1 bán được khoảng 04 (bốn) tháng đã bỏ quán. Theo ông B1 trình bày thì Bà N cho ông B1 mượn tiền mở quán cà phê nói trên. Khi ông B1 bỏ quán, Ông M, Bà N chiếm giữ, khai thác kinh doanh đối với mặt bằng này. ÔNG A1 trình bày là ông biết việc ông B1 bỏ quán và vợ chồng Bà N tiếp tục bán quán trên đất mượn của Ông A. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng Bà N trả lại đất để giao lại cho Ông A nhưng vợ chồng Bà N không trả. Ông A trình bày là ông biết việc Ông M, Bà N sử dụng đất của ông để tiếp tục bán quán cà phê, ông nghĩ là việc này hai vợ chồng Ông M đã thông qua ÔNG A1 nên ông vẫn để cho tiếp tục sử dụng. Khi Ông A biết việc đã yêu cầu Ông M, Bà N trả lại đất. Ban đầu Ông M nhiều lần gặp ông để đề nghị ông bán lại diện tích đất này nhưng Ông A không đồng ý. Hai bên tự giải quyết nhiều năm không thành, Ông M và Bà N S1ng nhiên sử dụng và thách thức Ông A. Năm 2013, Ông A đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này thì được biết Ông M cũng nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Ông A đã nộp đơn khiếu nại ra UBND phường Q đòi lại diện tích đất mà vợ chồng Ông M, Bà N chiếm dụng. ÔNG A1, ông B1 có đã có các Bản tự khai xác nhận lại các sự việc này cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Từ trước đến nay, các cơ quan nhà nước vẫn xác định nguồn gốc diện tích đất này là của Ông A và không có bất cứ Quyết định thu hồi đất, xử phạt, cưỡng chế, lập hồ sơ kiểm kê bồi thường gì với phần diện tích đất này của Ông A. Nội dung xác minh đề cập trong Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 đã ghi nhận việc Ông A sử dụng phần đất từ năm 1999. Qua tiếp cận, xem xét hồ sơ, tài liệu chứng cứ Ông A cũng được biết: Ngày 05/11/2018, phía UBND phường Q (nay là phường C) đã có lấy ý kiến của các hộ dân lân cận về nguồn gốc khu đất và đã có niêm yết công khai tại địa phương theo Thông báo số 133/UBND ngày 06/11/2018. Các hộ dân này đều xác định nguồn gốc đất là của Ông A và sự việc Ông A sử dụng đến năm 1999 thì cho ÔNG A1 mượn đất. Cũng theo kết quả Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 14/12/2018 đối với các hộ dân và được niêm yết công khai theo Thông báo số 146 ngày 14/12/2018. Đến ngày 03/01/2019 thì có Thông báo số 01/TB-UBND đề ngày 03/01/2019 kết thúc việc niêm yết kết quả xác minh nguồn gốc đất đối với phần diện tích đất tranh chấp. Trên cơ sở Phiếu lấy ý kiến về nguồn gốc đất thì Phòng Tài nguyên và môi trường Quận đã có Báo cáo số 09/BC-TNMT ngày 08/01/2019. Theo đó nội dung báo cáo đã nêu rõ: Việc Ông M, Bà N nói rằng kê khai diện tích đất 221,1m² (đo vẽ lại hiện nay là 227,4m²) theo QĐ 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/9/1999 là không có cơ sở. Phòng tài nguyên và môi trường đã khẳng định nguồn gốc đất là của Ông A nhận hoán đổi của bà Nhi, mặc dù nhà nước thu hồi trên giấy tờ nhưng không thu hồi trên thực tế mà vẫn để Ông A quản lý, sử dụng ổn định và cho mượn dẫn đến tranh chấp từ 1999 đến nay. Trên cơ sở đó, UBND Quận 2 đã có Công văn 210/UBND-TNMT ngày 20/01/2020 đã xác định trường hợp Ông A đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết luật đất đai; Từ đó, tại Công văn số 2703/STNMT-TTr ngày 13/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã khẳng định việc hủy Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của UBND Quận 2 do các lý do:

- Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT không công nhận tranh chấp của Ông Phạm Chí A với ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N là chưa phù hợp, chưa triệt để trong khi bản chất là có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

- Thành phần Hội đồng hòa giải tại Biên bản hòa giải ngày 133/6/2014 không đúng quy định điểm b, khoản 1 Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết luật đất đai;

- Công văn 210/UBND-TNMT ngày 20/01/2020 đã xác định trường hợp Ông A đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định tại Điều 36 Nghị

định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết luật đất đai;

Như vậy, Thông báo 523/TB-VP ngày 29/6/2020 của Văn phòng UBND thành phố Hồ Chí Minh và sau đó là Quyết định 2461/QĐ-UBND-TNMT ngày 07/8/2020 dù thu hồi, hủy bỏ Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 nhưng không phủ nhận một số nội dung trọng yếu về nguồn gốc đất Ông A, không phủ nhận quyền được công nhận quyền sử dụng đất của Ông A theo quy định tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc hủy bỏ Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 là cơ sở để Ông Phạm Chí A giải quyết tranh chấp với ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N theo quy định chung. Ông Phạm Chí A đã trải qua quá trình hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương và hồ sơ tài liệu phía UBND cung cấp tại tòa án đã khẳng định việc hòa giải là không thành, Ông A có quyền khởi kiện tại tòa án thực hiện giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo trình tự tố tụng dân sự chung (Biên bản hòa giải ngày 13/8/2020, Biên bản hòa giải ngày 18/8/2020, Thông báo kết quả giải quyết tranh chấp ngày 18/8/2020). Hiện nay, theo Công văn số 4160/UBND-TNMT ngày 22/7/2023 của UBND thành phố D và Công văn số 358/UBND ngày 06/9/2023 của UBND phường C đã xác định lại một lần nữa nguồn gốc vị trí đất tranh chấp là của Ông A. Do đó, việc Ông A yêu cầu Tòa án công nhận Ông A có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp và buộc Ông M, Bà N rời khỏi vị trí đất đang chiếm giữ là có cơ sở.

Về ý kiến của Ông A liên quan đến lời trình bày của bị đơn ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N đối với việc xác định nguồn gốc nhà đất số 1A G1 và nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp:

Ông A không chấp nhận toàn bộ ý kiến của Ông M, Bà N. Theo đó, Ông A nhận thấy Ông M, Bà N bất nhất trong lời khai nại trong quá trình giải quyết khiếu nại trước đây với quá trình giải quyết tranh chấp tại tòa án. Trước đây, Ông M, Bà N khẳng định đất Ông M, Bà N mua là thuộc 500m² ông Thục bán giấy tay nhưng không có chứng cứ. Hồ sơ đăng ký cấp giấy của Ông M, Bà N lần đầu năm 2013 cũng ghi nhận nguồn gốc đất xin cấp giấy là mua của ông Thục. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại Tòa án, Ông M, Bà N lại xác định đất này là do Ông M, Bà N chiếm hữu S1y tình nằm ngoài phạm vi Thửa đất 100m² của nhà số 1A G1. Ông A khẳng định Ông M, Bà N thực hiện hành vi chiếm giữ đất là trái phép, không S1y tình thể hiện ở các tài liệu, chứng cứ chứa các nội dung sau:

Biên bản lấy ý kiến của các hộ dân về nguồn gốc đất ngày 05/11/2018 đều xác định nguồn gốc đất là của Ông A và Ông A quản lý, sử dụng cho đến năm 1999 dù phần đất này trên giấy tờ nhà nước có thu hồi để dự định làm dự án.

Biên bản này đã được niêm yết công khai theo Thông báo số 133/UBND ngày 06/11/2018 và được niêm yết công khai tại UBND phường Q và Ban điều hành khu phố 03 trong thời hạn 15 ngày từ ngày 06/11/2018 đến 20/11/2018. Cũng theo kết quả Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 14/12/2018 đối với các hộ dân và được niêm yết công khai theo Thông báo số 146 ngày 14/12/2018. Đến ngày 03/01/2019 thì có Thông báo số 01/TB-UBND đề ngày 03/01/2019 kết thúc việc niêm yết kết quả xác minh nguồn gốc đất đối với phần diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, trong toàn bộ thời hạn trên và trên thực tế không có tổ chức, cá nhân nào khai báo thêm hoặc có ý kiến khiếu nại, phản đối về vấn đề nguồn gốc đất của Ông A đối với phần đất này. Bản thân Ông M, Bà N tại thời điểm đó vẫn đang tranh chấp với Ông A dựa trên quan điểm của hồ sơ xin cấp giấy lần đầu với nguồn gốc là mua của ông Thực. Ông M, Bà N không có bất cứ ý kiến, khiếu nại gì liên quan nội dung xác minh nguồn gốc đất trong thời điểm này. Bản thân Ông M, Bà N không có bất cứ khiếu nại, khiếu kiện gì với Quyết định 2461/QĐ-UBND bao gồm toàn bộ các nội dung, căn cứ cấu thành nên Quyết định này và thời hiệu khiếu kiện đối với Quyết định này cũng không còn. Như vậy, có cơ sở xác định việc Ông M, Bà N đã biết và phải biết về tình trạng nguồn gốc đất và tranh chấp với Ông A liên quan đến quyền sử dụng khu đất. Do vậy, căn cứ Điều 181 Bộ luật Dân sự 2015 thì Ông M, Bà N là người chiếm hữu không S1y tình đối với phần đất này. Đất đã được xác minh nguồn gốc là của Ông A và thực tế Ông M, Bà N đã bị Ông A phản đối, tranh chấp chính thức từ năm 2013 đến nay. Đồng thời, toàn bộ lời khai trong hồ sơ tại tòa án của Ông M, Bà N xác định Ông A không có chứng cứ chứng minh là người quản lý, sử dụng khu đất đang tranh chấp là không có cơ sở. Việc Ông M, Bà N xác định Ông A không kê khai là không có cơ sở bởi Ông A là người đã có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất được nhà nước ghi nhận (các giấy tờ về hoán đổi đất) và có quá trình sử dụng liên tục cho đến khi Ông A cho ÔNG A1 mượn và phát sinh hành vi chiếm giữ của Ông M, Bà N đến nay.

Ông M và Bà N khai nhận rằng thực hiện đăng ký kê khai nhà đất theo Quyết định 3376/QĐ-UBND-QLĐT năm 1999 chỉ đối với 100m² do không hiểu rõ yêu cầu của cơ quan chức năng là không có cơ sở:

Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, xin cấp Giấy chứng nhận và xác minh trong quá trình tranh chấp của phía Ủy ban đã khẳng định việc Ông M, Bà N chỉ nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy đối với 100m² đất mà không có phần đất nào khác. Ông M, Bà N trong toàn bộ thời gian tranh chấp trước khi Ông A khởi

kiện luôn cho rằng đất là mua trong phần 500m² của ông Thục. Căn cứ và kết quả lấy ý kiến của cộng đồng dân cư thì việc Ông M, Bà N khai nại rằng sử dụng S1y tình phần đất đang tranh chấp từ năm 1995 là không có cơ sở.

Ông M, Bà N cho rằng năm 2002 diện tích đất tranh chấp và tài sản được kê khai, thể hiện đầy đủ và xác định chủ sử dụng là Lê Quốc M - Ngô Thị Liễu N là không đúng bản chất khách quan, không có cơ sở. Bởi lẽ: Các tài liệu, bản vẽ của phía bị đơn cung cấp không có giá trị là văn bản chứng minh việc quy chủ đối với thửa đất mà chỉ xác nhận hiện trạng chiếm giữ thực tế của Ông M, Bà N. Theo hồ sơ, tài liệu phía Ủy ban cung cấp thì Ủy ban có sổ dã ngoại năm 2002 ghi nhận hiện trạng ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N đang chiếm giữ tại khu đất. Căn cứ Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường thì: “Sổ dã ngoại là loại sổ lập theo hướng dẫn của Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) trong quá trình thực hiện Chỉ thị 299-TTg ngày 10-11-1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước. Sổ này được lập trong quá trình đo đạc lập bản đồ giải thửa hoặc bản đồ địa chính (trước khi tổ chức đăng ký quyền sử dụng đất) để thể hiện các thông tin điều tra, đo đạc ban đầu về hiện trạng sử dụng đất như số liệu thửa đất, tên người đang sử dụng đất, diện tích, loại đất. Việc lập sổ này để phục vụ cho việc tổ chức kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà không phải là sổ ghi kết quả đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó sổ này không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai.” Như vậy, đối chiếu với lời khai của ÔNG A1, ông B1, các xác nhận của cư dân về nguồn gốc đất, các xác minh của phía Ủy ban thì sự kiện năm 2002 ghi nhận thông tin Ông M, Bà N đang chiếm giữ đất là đúng khách quan, không có ý nghĩa xác định Ông M, Bà N là người sử dụng đất. Các nội dung xác minh địa phương về sau này, văn bản của UBND phường Q (nay là phường C), Phòng Tài Nguyên và Môi trường Quận 2, UBND Quận 2, Sở Tài nguyên và Môi trường là chứng cứ củng cố và có cơ sở xác định ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N là người chiếm giữ không hợp pháp khu đất.

Trong quá trình khai nại tại tòa, bị đơn Ông M, Bà N có đưa văn bản tường trình và cam kết của ông Trần Văn Đức, ông Nguyễn Văn Tùng và một số người khác có kí trên các văn bản bị đơn cung cấp cho tòa án nhưng toàn bộ nội dung không hề xác định phần đất đang tranh chấp là của Ông M, Bà N.

Điều này cũng phù hợp thực tế nội dung đã xác minh trước đây của ủy ban là căn nhà 1A G1 trên đất 100m² bên cạnh không liên quan gì đến phần đất tranh chấp. Ngày 19/8/1999, ông Thục lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² đất (8m x 12,5m) Ban quản lý ruộng đất thành phố đã cấp cho ông Thục theo

Giấy giao đất số 1166/GGD ngày 06/12/1991 cho Ông M. Hợp đồng này đã được UBND phường Q chứng nhận ngày 28/12/1999. Ngày 09/9/1999, Ông M kê khai nhà đất theo quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT của UBND Thành phố với diện tích khuôn viên 100m², diện tích xây dựng 50m². Ngày 15/12/1999, UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông Thục với diện tích đất 100m² đất ở thay thế Giấy giao đất số 1166/GGD ngày 06/12/1991 của Ban quản lý ruộng đất thành phố. Do đó, ông Thục tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 100m² theo giấy chứng nhận QSDĐ cho Ông M. UBND Phường Q xác nhận Hợp đồng ngày 28/12/1999. Ngày 17/11/2000, Sở địa chính nhà đất đã xác nhận việc chuyển nhượng QSDĐ này trên Giấy chứng nhận. Ngày 18/01/2000, UBND Quận 2 cấp giấy phép xây dựng số 95/GPXD-UB-QLĐT cho Ông M xây dựng nhà 01 trệt, 01 lửng và 02 lầu diện tích sàn xây dựng 324,8 m². Căn nhà này được cấp số 1A G1. Vợ chồng Bà N cũng không có bất cứ giấy tờ thỏa thuận gì việc thuê, mượn mặt bằng với ông Phục, ông B1. Thêm vào đó, kể cả khi phát sinh tranh chấp với Ông A thì trong quá trình hòa giải địa phương, xác minh địa phương Ông M, Bà N, ông Thục không có bất cứ ý kiến phản đối, tranh chấp gì trực tiếp với ÔNG A1, ông Phục, ông B1, không có ý kiến phản đối gì về quá trình xác minh nguồn gốc đất của phía Ủy ban. Do vậy, Ông A xác định việc Ông M, Bà N chiếm giữ đất và kinh doanh trái pháp luật trên đất của Ông A là có cơ sở.

Về phần ông Nguyễn Huy Il:

Tại biên bản làm việc ngày 24/9/2013 cũng đã ghi rõ lời trình bày của ông Thục xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 64, tờ bản đồ 26 không thuộc 500m² ông Thục chuyển nhượng cho Ông M, Bà N. Trong toàn bộ quá trình từ trước đến nay, ông Nguyễn Huy Il cũng không có bất cứ phản đối, khiếu nại, ý kiến gì đối với việc thu hồi.

Căn cứ pháp lý để Toà xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của Ông A:

Hiện nay, toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp không có thông báo hay quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước. Các bên không có ý kiến phản đối đối với diện tích được đo vẽ lại thực tế và kết quả định giá. Những người liên quan không có ý kiến phản đối nào khác. Như vậy, việc đề nghị tòa án xem xét phần quyền sử dụng đất đối với diện tích sau đo vẽ là 227,4 m² là có cơ sở. Trong tổng số 227,4 m² thì có 138,3m² thuộc đất công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn. Căn cứ quy định điểm a, khoản 1 Điều 99, Điều 100 của Luật đất đai 2013 thì Ông Phạm Chí A là người chứng minh được quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất hợp lệ. Trong trường hợp phần đất Ông A bị thu hồi trên giấy tờ theo Quyết định 487/QĐ-UB ngày 16/7/1992 của UBND huyện D cũ thì Ông A với tư cách là người sử dụng đất

liên tục, ổn định trên thực tế không bị thu hồi, xử phạt thì Ông A đủ cơ sở được cấp Giấy chứng nhận theo điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều luật đất đai 2013. Căn cứ điểm b, c khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về hướng dẫn thi hành một số điều luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 11 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ông Phạm Chí A được xem xét cấp giấy chứng nhận với phần đất thuộc đất công cộng có hành lang bảo vệ an toàn và ghi rõ trong phần Ghi chú của Giấy chứng nhận được cấp. Từ những lý lẽ trên, Ông Phạm Chí A yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận Ông Phạm Chí A có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 227,4m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2002) thuộc phường C, thành phố D (trước đây là một phần thửa đất số 498, tờ bản đồ số 1 xã C, huyện D theo Tài liệu bản đồ 299/TTg) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh bao gồm diện tích trong lộ giới là 138,3m² và diện tích ngoài lộ giới là 89,1m².

Buộc ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất, di dời khỏi vị trí đất.

Trong trường hợp Ông M, Bà N tự nguyện di dời thì Ông Phạm Chí A sẽ hỗ trợ chi trả số tiền giá trị công trình trên đất theo kết quả chứng thư thẩm định giá là: 149.689.135 đồng (bao gồm phần tài sản trên đất ngoài lộ giới là 96.703.887 đồng và phần tài sản trong lộ giới là 52.985.248 đồng).

Nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Chứng thư thẩm định giá số 2510723/CT-TV ngày 21/7/2023 của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản X1 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N trình bày:

Năm 1995, thông qua người môi giới là Ông Phạm Chí A và em trai vợ Ông M là Ngô Trung A1, Bà N và ông Lê Quốc M có mua của một người ở Đồng Nai (không nhớ tên) phần đất có diện tích 500m², khi mua xong người này dẫn vợ chồng Bà N đến gặp ông Nguyễn Huy II để ông Thực ký giấy bán trực tiếp. Vì đất này có nguồn gốc của ông (mua bằng giấy tay), việc mua bán này là thật và đã được ông Thực xác nhận nhiều lần tại: "Biên bản làm việc" ngày

24/9/2013 của UBND phường Q, Quận 2 và "Bản tự khai" ngày 27/12/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố D.

Đến ngày 15/12/1999, ông Thục được Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh cấp chủ quyền phần diện tích 100 m² nằm trong tổng diện tích 500 m² đã bán cho Ông M bằng giấy tay vào năm 1995. Đến ngày 17/01/2000, ông Thục đã cập nhật sang tên cho Ông M vào ngày 17/01/2000.

Về quá trình quản lý và sử dụng đất:

Sau khi mua đất của ông Nguyễn Huy I1 (1995), Ông M và Bà N tiến hành san lấp mặt bằng (vì nơi đây là vùng đất trũng) và xây dựng 01 căn nhà bằng cột gỗ, mái lá, nền bằng đan xi măng, diện tích 50m². Đến năm 2000, Ông M và Bà N sửa chữa lại thành nhà: cột sắt, mái tôn, nền gạch tàu và có 01 gác lửng. Năm 2005, Ông M và Bà N sửa chữa lại lần 02, bằng vật liệu: cột sắt vuông, mái tôn và sử dụng cho đến nay.

Năm 1995, sau khi mua đất của ông Thục, Ông M và Bà N làm nhà và cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Tùng thuê bán cà phê và vợ chồng em trai của Bà N là ông Ngô Triệu Phúc - Nguyễn Thị Thu S1 để đúc đan và ông công.

Từ năm 1998 đến năm 2000, Ông M và Bà N cho ông Ngô Trung Nghĩa (em ruột Bà N) rửa xe, từ năm 2000 đến nay, gia đình Ông M và Bà N trực tiếp kinh doanh ngành ăn uống. Ông M và Bà N đã được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào tháng 6/2003.

Về đăng ký kê khai nhà - đất:

Ông M có kê khai nhà - đất theo quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT (năm 1999). Tuy nhiên, do không hiểu rõ yêu cầu kê khai của cơ quan chức năng nên Ông M chỉ khai phần diện tích 100 m² mà ông Thục được Ủy ban nhân dân (UBND) giao vào năm 1991 và căn nhà Ông M và Bà N xây dựng trên phần đất 221,1m² vào năm 1995.

Tuy nhiên, theo tài liệu năm 2002 thì phần diện tích 221,1 m² và tài sản gắn liền trên đất đã được kê khai, thể hiện đầy đủ và xác định chủ sử dụng là: “Lê Quốc M - Ngô Thị Liễu N” (đính kèm bản trích lục bản đồ địa chính) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông M và Bà N.

Quá trình sử dụng đất, Ông M và Bà N đã nhiều lần nộp hồ sơ xin cấp chủ quyền cho phần đất 221,1m² nêu trên nhưng đều được cơ quan chức năng trả lời: chưa có chủ trương cấp chủ quyền và bảo Ông M chờ. Đến năm 2013, khi được biết Nhà nước có chủ trương cấp chủ quyền cho loại đất mà Ông M và Bà N đang sử dụng nên Ông M và Bà N nộp hồ sơ xin được cấp chủ quyền cho diện tích 221,1m² nêu trên, thì được biết Ông Phạm Chí A cũng nộp hồ sơ xin cấp

chủ quyền cho phần diện tích 221,1 m² mà Ông M và Bà N đã quản lý, sử dụng gần 30 năm nay, nên phát sinh tranh chấp.

Việc Ông A khai phần đất này có nguồn gốc là của ông bán cho ông Thực là sai. Phần đất 227.4m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 26 nêu trên không phải đất của Ông Phạm Chí A. Vì Ông A không có bất cứ chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất nêu trên là của ông. Ông A không hề kê khai, đăng ký sử dụng đối với phần đất mà ông tranh chấp. Ông A đã từng khai với cơ quan chức năng rằng do ông nghĩ đây là đất nông nghiệp nên không phải đăng ký. Điều này là hoàn toàn mâu thuẫn với chính lời khai của Ông A, cụ thể Ông A khai: Năm 1990, phần đất của ông đã được UBND xã C cũ chấp thuận cho chuyển từ đất nông nghiệp lên thành đất trồng cây lâu năm và trên thực tế “Đơn xin chuyển cây trồng” của Ông A đã được UBND xã C cũ ký chấp thuận vào ngày 04/5/1990. Nay ông khai; “Tuồng là đất nông nghiệp nên không đăng ký” là khai gian dối.

Tại Quyết định số 1489/QĐ-UBND-TNMT về việc: "Giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Chí A và ông Lê Quốc M", theo quyết định này Ủy ban nhân dân Quận 2 đã bác yêu cầu của Ông A, cụ thể: "không công nhận nội dung đơn tranh chấp của Ông Phạm Chí A đề nghị ông Lê Quốc M - bà Ngô Thị Liễu N trả lại phần đất tranh chấp diện tích 221,1m² có vị trí thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 26, phường Q, Quận 2. Xác định diện tích 221,1m² là do Nhà nước trực tiếp quản lý". Sau khi nhận được quyết định số 1489/QĐ-UBND-TNMT của UBND Quận 2, ông Lê Quốc M khiếu nại Quyết định số 1489/QĐ-UBND-TNMT đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/7/2018, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn 7620/VP-NCPC gửi Sở Tài nguyên- Môi trường và UBND Quận 2 về việc truyền đạt ý kiến chỉ đạo của ông Huỳnh Cách Mạng, công văn nêu: kiểm tra, xác minh diện tích 221,1m²: về nguồn gốc, ai là người đăng ký, quản lý, sử dụng. Nếu diện tích đất trên đã giao cho Ủy ban nhân dân xã C quản lý thì sao không có bản đồ giao đất kèm theo.

Sau khi đối chiếu với yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 7620/VP-NCPC nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành quyết định số 2461/QĐ- UBND-TNMT ngày 07/8/2020 thu hồi quyết định số 1849/QĐ-UBND -TNMT ngày 30/5/2016.

Như vậy, việc Ông Phạm Chí A tranh chấp phần diện tích 221,1m² có vị trí thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 26, phường Q, Quận 2 đã bị Ủy ban nhân dân Quận 2 bác yêu cầu bằng quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT từ năm 2016. Mặt khác, trên thực tế, Ông Phạm Chí A không có chứng cứ nào để chứng minh ông

có đất nằm tại vị trí phần đất mà bị đơn đang sử dụng, Ông A cũng không hề có sử dụng phần đất này ngày nào.

Luật đất đai năm 2013 quy định như sau: Khoản 1 Điều 95 "Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất...". Từ trước đến nay, người quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký phần đất này là Ông M và Bà N, Ông A không quản lý, không sử dụng, không kê khai phần đất này.

Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Ông Phạm Chí A về việc yêu cầu Tòa "công nhận diện tích 227.4m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính 2002) phường C, Tp. D..." thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông A vì không có căn cứ.

Bị đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Chứng thư thẩm định giá số 2510723/CT-TV ngày 21/7/2023 của Công ty Cổ phần định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản X1 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố D có Ông Nguyễn Văn V là người đại diện hợp pháp trình bày:

Về nội dung tranh chấp, Ông V đại diện Ủy ban nhân dân thành phố D có ý kiến như sau:

Do phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận nên nguồn gốc và quá trình sử dụng do Ủy ban nhân dân phường C xác nhận. Phía Ủy ban đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu sau: Quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về giải quyết tranh chấp; Công văn số 7620/VP-NCPC ngày 12/7/2018 và Thông báo số 523/TB-VP ngày 29/6/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 2461/QĐ-UBND-TNMT ngày 07/8/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về giải quyết tranh chấp và các tài liệu liên quan khác. Do vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố D có Ông Trầm Thuận Y là người đại diện hợp pháp trình bày:

Tại Văn bản số 358/UBND ngày 06/9/2023, Ủy ban nhân dân phường C trả lời công văn xác minh của Tòa án: Về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai, sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp đã được thể hiện tại Công văn số

04/UBND ngày 09/01/2015 và Quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố D).

Do đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân các cấp, nên không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Trung A1 trình bày:

Năm 1999, ông mượn phần đất tranh chấp hiện nay của Ông A cho em trai là ông Ngô Triệu C2 làm cơ sở đúc nắp cống, bi cống. Sau đó, ông Phục bị tai nạn, không tiếp tục làm, ông cho anh trai là ông Ngô Thế B1 sử dụng kinh doanh quán nước. Do bất hòa với Ông M, Bà N nên ông B1 không tiếp tục làm. Ông M, Bà N chiếm giữ trái phép cho đến nay. Ông và Ông A nhiều lần yêu cầu Ông M, Bà N giao trả lại phần đất này nhưng Ông M, Bà N không thực hiện. Ông khẳng định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Thế B1 trình bày:

Năm 1999, em trai của ông là Ngô Trung A1 mượn đất của Ông A để cho người em Ngô Triệu C2 sử dụng. Sau khi ông Phục bị tai nạn, thì ông sử dụng để kinh doanh quán nước cùng Ông M, Bà N. Do mâu thuẫn nên ông không tiếp tục làm, Ông M, Bà N chiếm giữ phần đất của Ông A. Ông khẳng định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Ông A, đề nghị Ông M, Bà N trả lại mặt bằng cho Ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D1 trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của Ông A, bà đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp của Ông A đối với phần đất tranh chấp nêu trên. Vì lý do sức khỏe, bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Nguyễn Ngọc E1, bà Hồ Lệ Anh trình bày:

Ông và bà là người phụ giúp bà Liễu Chi kinh doanh quán ăn trên phần đất tranh chấp, Ông E1, bà Anh xác định không liên quan, và không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Hộ kinh doanh H1 do bà Ngô Thị Liễu N là người đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

Người làm chứng:

Tại bản khai ngày 27/12/2022 ông Ngô Huy Thục trình bày: Ông được Ông A giới thiệu mua thửa đất tại đường G1, quận D, diện tích 500m² là đất ruộng; sau đó ông nhượng lại cho một người thanh niên ở Đồng Nai(không nhớ tên).

Sau đó người này bán lại cho Ông M, Bà N . Người thanh niên và Ông M có đến nhờ ông ký lại các giấy tờ liên quan đến lô đất. Hiện nay các giấy tờ liên quan đến thửa đất ông không còn giữ.

Bà Nguyễn Thị Thu S1 (là em dâu của Bà N - Bị đơn) trình bày bà được Ông M, Bà N cho mượn phần đất tranh chấp để làm nghề đúc ống cống từ năm 1995 đến 1997;

Ông Ngô Trung Nghĩa (là em ruột của Bà N - Bị đơn) trình bày ông được Ông M, Bà N cho mượn phần đất tranh chấp để kinh doanh rửa xe từ năm 1998-2000;

Bản án sơ thẩm 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 và quyết định sửa chữa bổ sung số 489/2023/QĐ-SCBSBA ngày 18/10/2023 đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Ông Phạm Chí A có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 227.4m² thuộc Thửa số 64, Tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2022) thuộc phường C, thành phố D (Thửa đất số 498, Tờ bản đồ số 1, xã C, huyện D theo Tài liệu bản đồ 299/TTg) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, trong đó: diện tích trong lộ giới: 138.3m², ngoài lộ giới: 89.1m².

Ông A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật. Đối với diện tích trong lộ giới, Ông A phải chấp hành nghĩa vụ giao đất khi nhà nước thu hồi đất.

Buộc ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Trường hợp Ông M, Bà N không thực hiện thì phải chịu chi phí cưỡng chế thực hiện tháo dỡ trong quá trình thi hành án của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Các bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền S1y sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn chịu chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Ngày 28/9/2023, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố D có kháng nghị 556/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm đề nghị:

Nội dung công nhận quá trình mua bán và sử dụng phần đất tranh chấp của Ông M Bà N đối với ông Nguyễn Huy Il và bà Nguyễn Thị Dung phần đất diện tích 500m² thuộc 1 phần thửa 498 tờ bản đồ số 1, bộ địa chính xã C, huyện D. Ông M Bà N khai sử dụng thửa 64 tờ bản đồ số 26 diện tích 221,1m² từ năm 1995 là có cơ sở; đồng thời căn cứ tài liệu BDDC-2002 của thửa đất trên có thể hiện nhà phù hợp với lời khai của Ông M, Bà N. Thể hiện Ông M, Bà N có quá trình sử dụng đất từ trước cho đến nay.

Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của các đương sự để nhận định Nhà nước không quản lý đất, và chưa làm rõ trường hợp đất bị thu hồi do người sử dụng đất vi phạm trong việc sử dụng đất có được xem xét công nhận quyền sử dụng đất hay không, nhưng đã công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho Ông A là thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ.

Viện kiểm sát đề nghị huỷ án giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến trình bày trong văn bản đã gửi cho Tòa cấp phúc thẩm và luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bác bỏ ý kiến của bị đơn;

Đối với Quyết định kháng nghị số 556/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố D là không có cơ sở;

Theo ý kiến của UBND Thành phố D trong giải quyết yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã xác định Ông A đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 1 Điều 199, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì Ông A là người chứng minh được quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, có giấy tờ chứng minh nguồn gốc hợp lệ.

Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; kháng cáo của bị đơn là hoàn toàn không có cơ sở.

Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích của bị đơn trình bày:

Vẫn giữ nguyên ý kiến theo văn bản trình bày của Bà N tại phiên tòa phúc thẩm và luận cứ bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quá trình quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký đất của Ông M, Bà N;

Căn cứ Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Bác yêu cầu của Ông A về tranh chấp diện tích 221,1m² và công nhận phần đất trên là của Ông M, Bà N;

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát là có sự nhầm lẫn; cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị đề nghị hủy án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Người đại diện hợp pháp của UBND Thành phố D có ý kiến: Về công văn trả lời cho Tòa án dựa trên quá trình lấy ý kiến trước đây tại địa phương để xác định nguồn gốc đất;

Theo kê khai 3376 thì Ông M kê khai đối với phần đất có giấy tờ, kèm theo hồ sơ kê khai là hợp đồng mua bán và tờ giao đất đối với phần 100m², diện tích xây dựng là 50m²;

Phía Ông M, Bà N khai mua lại đất của ông Thực: Theo thực tế ông Thực có mua đất của bà Nhi nhưng bề S1ng là 10m; việc này mâu thuẫn với đất Ông M, Bà N đang sử dụng là hơn 20m;

Bị đơn chứng minh quá trình sử dụng của Bà N từ năm 1999 là đúng, vì thực tế ai sử dụng thì ghi trên sổ dã ngoại và bản đồ địa chính chỉ mang tính chất tham khảo không được xem như tài liệu 299/TTg.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị:

Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 556/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố D;

Cấp sơ thẩm chưa thu thập các văn bản quản lý đất đai khi đất bị thu hồi, cũng như cần có văn bản làm rõ trường hợp đất đã bị thu hồi do Ông A vi phạm trong quá trình sử dụng đất có được xem xét công nhận quyền sử dụng đất hay không. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng đã công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho Ông A là thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ;

Do đó chấp nhận một phần một phần kháng cáo của Ông M, Bà N;

Hủy bản án sơ thẩm số 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Toà án nhân dân Thành phố D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Minh K, ông Lê Quốc M và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường C, ông Ngô Trung A1, ông Ngô Thế B1, bà Nguyễn Thị D1, ông Đặng Nguyễn Ngọc E1, bà Hồ Lệ Anh có đơn xin vắng mặt nên Toà xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của bị đơn ông Lê Quốc M và bà Ngô Thị Liễu N:

Về nguồn gốc khu đất:

Năm 1982, Tổ phụ lão xã C đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg diện tích 8.145m² thuộc Thửa 498, Tờ bản đồ số 1, xã C. Sau đó, Tập đoàn giao khoán cho bà Nguyễn Thị Nhi sử dụng diện tích 6.500 m². Bà Nhi và Ông A có hai lần hoán đổi đất. Sau hoán đổi, Ông A có diện tích đất tổng cộng là 6000m², trong đó có 2000m² vị trí thuộc 1 phần Thửa số 498, Tờ bản đồ số 1, xã C, Huyện D.

Trong quá trình thực hiện chính sách đất đai thì phía gia đình bà Quới có đơn khiếu nại xin lại phần diện tích đất của gia đình bà.

Ngày 17/6/1992, UBND huyện D có thông báo số 465/TB-UB trả lời đơn khiếu nại của bà Hồ Thị Quới, theo đó giải quyết cấp lại phần đất diện tích 5.000m² thuộc một phần thửa 498 cho gia đình bà Quới, phần đất còn lại thuộc thửa 498 giao UBND xã C quản lý và cấp lại cho những hộ có nhu cầu sử dụng theo luật định.

Theo thông tin trên xác định nguồn gốc và diễn biến đất đai: Ông Hồ Văn Đang là cha ruột của bà Quới có mua diện tích 4ha7268; trước ngày 30/4/1975 ông Hồ Văn Của thuê đất của ông Đang canh tác; năm 1975 ông Đang trả lại cho gia đình bà Quới 1ha trên lô 498 (bản đồ 299); phần diện tích của lô 498 Tập đoàn và Tổ phụ lão quản lý đến năm 1985 thì lập hợp tác xã, mới khoán cho

bà Nhi 6.000m², diện tích còn lại giao cho ông Phan Khấu Thành và hợp tác xã sử dụng;

Năm 1986, bà Nhi tự hoán đổi cho Ông A 4.000m² và bà Nhi nhận 4.000m² ở Rạch Cá Trê đất hợp tác xã khoán cho Ông A (Bà Nhi và Ông A là người không có quỹ đất đưa vào tập đoàn và hợp tác xã);

Năm 1986, 1990, 1991 Ông A, bà Nhi và ông Phan Khấu Thành đã lần lượt bán hết diện tích của lô 498 là 8.145m² cho trên 10 người (chỉ làm giấy tay) và thu lợi hơn 30 cây vàng cho cá nhân. Trong số người mua có 04 người có giấy tay cấp đất của Thành phố (ông Nguyễn Huy Il, ông Trần Quang Phúc, ông Trần Văn Đức và ông Nguyễn Văn Biệu);

Tại mục II hướng giải quyết: Thừa nhận gia đình bà Quới có quỹ đất 10.000m² đưa vào tập đoàn nên Hội đồng giải quyết biến động ruộng đất cấp lại cho gia đình bà Quới 5.000m²;

Diện tích còn lại của lô 498 giao UBND xã quản lý và cấp cho những hộ có nhu cầu sử dụng đất theo luật đất đai;

Giao cho Ban thanh tra thụ lý toàn bộ hồ sơ mua bán đất trái phép của Ông A để lập thủ tục xử lý theo quy định hiện hành;

Theo nội dung thông báo trên ngày 16/7/1992 Ủy ban nhân dân huyện D ban hành quyết định số 487/QĐ-UB thu hồi diện tích 7.647m²; giao lại cho gia đình bà Hồ Huệ Quới sử dụng phần đất diện tích 5.000m² trên lô 498, phần diện tích còn lại giao cho Ủy ban nhân dân xã C quản lý và cấp khoán cho gia đình chính sách không có đất hoặc đang thiếu đất sản xuất;

Từ những kết luận này thể hiện bà Nhi, Ông A là những người không có quỹ đất đưa vào tập đoàn và hợp tác xã mà là các hộ trong tập đoàn viên được giao khoán đất lại để canh tác;

Căn cứ công văn 587/CV-UB ngày 10/7/1993 của UBND huyện D gửi UBND xã C có nội dung ngày 16/7/1992 UBND huyện có nội dung việc thu hồi diện tích 7.645m² lô 498 từ 4 xã C do Ông Phạm Chí A và ông Phan Khấu Thành mua bán trái phép, cấp lại cho bà Hồ Thị Quới 5.000m² còn lại 2.645m² giao cho xã C quản lý. Ủy ban nhân dân huyện D yêu cầu phân lô 2.645m² mà xã đang quản lý (trong đó bố trí các hộ đã có quyết định cấp đất của UBND Thành phố cho những người thực sự có nhu cầu về nhà ở và các đối tượng do UBND huyện chỉ định);

Như vậy đối với các biên bản thoả thuận đổi đất của Ông A với bà Nhi. Lần 1: Ngày 10/10/1988 đổi 2000m² một phần thuộc thửa 498; ngày 02/5/1990 Ông A có xin chuyển diện tích đất sang trồng cây ăn trái và được UBND xã C

chấp thuận ngày 4/5/1990; Lần 2: Ngày 5/4/1991 với diện tích 4000m² (UBND xã C chấp thuận ngày 8/4/1991) là phần đất bà Nhi và Ông A được giao khoán canh tác từ nguồn gốc đất của gia đình bà Quới bị đưa vào tập đoàn;

Từ những cơ sở về nguồn gốc đất cũng như quyết định đã thu hồi 487 thì phía Ông A, bà Nhi không phải là người được định đoạt, mua bán chuyển nhượng hay hoán đổi;

Đồng thời qua thông báo 465 thể hiện các phần đất được giao khoán thì từ năm 1989 đến năm 1991 Ông A đã bán hết diện tích của lô 498; và theo các văn bản trên ông Nguyễn Huy II cũng là người mua đất (và đã được cấp giấy) trên một phần diện tích đất của bà Nhi bán cho ông Thục và phía ông Thục có xác nhận lại sự việc bán đất cho Ông M vào năm 1995;

Đối với lời khai của Ông A cho rằng sau khi có quyết định thu hồi nhưng thực tế nhà nước không thu hồi mà ông vẫn sử dụng phần diện tích này và năm 1999 ông cho ÔNG A1 mượn phần đất trên nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh; không có kê khai phần diện tích này và thực tế không trực tiếp khai thác sử dụng;

Trong trình giải quyết tranh chấp giữa Ông A và Ông M xin cấp giấy chứng nhận. Quyền sử dụng đất thì có:

Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT không công nhận tranh chấp của Ông Phạm Chí A với ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N;

Ngày 07/8/2020, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã ban hành quyết định số 2461/QĐ- UBND-TNMT thu hồi quyết định số 1849/QĐ-UBND -TNMT ngày 30/5/2016;

Đối với tài liệu chứng cứ do Ông M Bà N cung cấp và trình bày: Ông bà mua của ông Thục và sử dụng từ năm 1995 nhưng không có kê khai phần đất này năm 1999 do không hiểu biết;

Xét thấy việc Ông A đã bán toàn bộ diện tích khu đất của tập đoàn là trái quy định pháp luật theo nội dung thông báo 465 đã nêu, và trong đó có người mua là ông Thục, ông Thục có xác nhận bán cho Ông M 500m² đất năm 1995; Ông M, Bà N cũng không kê khai phần đất này năm 1999;

Tuy nhiên căn cứ vào sổ dã ngoại bản đồ địa chính năm 2002 tờ số 26, xã Bình An có thể hiện phần diện tích 221,1m² và 193,2m² của ông Lê Quốc M tại đường 1A G1;

Theo tài liệu năm 2002 thì phần diện tích đất 221,1m² và phần tài sản gắn liền trên đất đã được kê khai, thể hiện đầy đủ và xác định của chủ sử dụng là ông

Lê Quốc M - bà Ngô Thị Liễu N (Kèm bản trích lục bản đồ địa chính do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp cho Ông M, Bà N);

Quá trình sử dụng phía Ông M, Bà N có nộp hồ sơ xin cấp chủ quyền đất;

Như vậy căn cứ tài liệu BĐĐC-2002: Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 26, diện tích 221,1m² có thể hiện nhà;

Về phân thuê nhà đất thì không có cá nhân hay tổ chức nào kê khai, đóng thuế;

Căn cứ Công văn số 947/UBND-TNMT ngày 01/02/2024 của UBND Thành phố D về tranh chấp quyền sử dụng đất của Ông Phạm Chí A với ông Lê Quốc M-bà Ngô Thị Liễu N thì phần diện tích đất 221,1m² (Nay đo lại là 227,4 m²) không thuộc đất công do nhà nước quản lý;

Từ những căn cứ trên nhận thấy, Ông A là người được tập đoàn và hợp tác xã giao khoán đất; và theo Thông báo số 465 ngày 17/6/1992 Ông A không phải là đối tượng đương nhiên được sử dụng tiếp phần đất nhà nước chưa thực hiện quản lý, không thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về việc hướng dẫn một số điều luật của Luật Đất đai 2013;

Việc mua bán chuyển nhượng đất của ông Thục với Ông M năm 1995, được ông Thục xác nhận lại thể hiện Ông M Bà N là người thực tế có sử dụng và đăng ký trên diện tích sử dụng đất theo sổ dã ngoại năm 2002. Việc mua bán chuyển nhượng này dựa trên chứng cứ là giấy tờ xác định lại của ông Nguyễn Huy I1 đối với phần diện tích đã bán cho Ông M theo giấy mua bán tay, không phải căn cứ theo hợp đồng mua bán giữa các bên;

Đối với yêu cầu của Ông M, Bà N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên: Xét trong quá trình giải quyết vụ án Ông M, Bà N không có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu toà án xem xét giải quyết nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét đối với yêu cầu này;

Xét kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên được chấp nhận một phần.

Từ những nhận định trên xét cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ông A là không có cơ sở.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân:

Xét nhận định của kháng nghị về nội dung: Công nhận quá trình mua bán và sử dụng phần đất tranh chấp của Ông M Bà N đối với ông Nguyễn Huy I1 và bà Nguyễn Thị Dung phần đất diện tích 500m² thuộc 1 phần thửa 498 tờ bản đồ số 1, bộ địa chính xã C, huyện D. Ông M Bà N khai sử dụng thửa 64 tờ bản đồ số 26 diện tích 221,1m² từ năm 1995 là có cơ sở; đồng thời căn cứ tài liệu

BĐDC-2002 của thửa đất trên có thể hiện nhà phù hợp với lời khai của Ông M, Bà N. Thể hiện Ông M, Bà N có quá trình sử dụng đất từ trước cho đến nay là có cơ sở;

Nhưng kháng nghị cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập các văn bản quản lý đất đai khi đất bị thu hồi, cũng như cần có văn bản làm rõ trường hợp đất đã bị thu hồi do Ông A vi phạm trong quá trình sử dụng đất có được xem xét công nhận quyền sử dụng đất hay không. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng đã công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho Ông A là thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ;

Xét đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không cần thiết, chưa phù hợp với nhận định của Tòa án.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí đo vẽ, định giá xem xét thẩm định tại chỗ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu Ông A không được chấp nhận nên Ông A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do Ông A là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M, Bà N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 272, Điều 273, và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Quốc M và bà Ngô Thị Liễu N.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 556/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố D.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 và quyết định sửa chữa bổ sung số 489/2023/QĐ-SCBSBA ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố D.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Yêu cầu công nhận Ông Phạm Chí A có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 227.4m² thuộc Thửa số 64, Tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2022) thuộc phường C, thành phố D (Thửa đất số 498, Tờ bản đồ số 1, xã C, huyện D theo Tài liệu bản đồ 299/TTg) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, trong đó: diện tích trong lộ giới: 138.3m², ngoài lộ giới: 89.1m²;

Buộc Ông Lê Quốc M, bà Ngô Thị Liễu N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất, di dời khỏi vị trí đất.

4. Chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn Ông Phạm Chí A chịu chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Chí A được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Ông Lê Quốc M và bà Ngô Thị Liễu N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quốc M và bà Ngô Thị Liễu N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; hoàn lại cho bà Ngô Thị Liễu N số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0005158 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố D.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Tòa án nhân dân thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà