

**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: 125/2019/DS-PT

Ngày: 25-02-2019

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Phạm Hồng Giảng

2/ Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký ghi biên bản: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 286/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2018, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2018/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6309/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 486/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2019 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị A**, sinh năm: 1945.

Địa chỉ: C1/11A ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Tổ N**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: C1/11A ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm: 1954. (có mặt)

Địa chỉ: C1/11 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Phan Văn C** – Luật sư của Văn phòng Luật sư Y, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V. (có mặt)

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Tú D**, sinh năm: 1991; (vắng mặt)

3.2. Ông **Nguyễn Tiến H**, sinh năm: 1957; (có mặt)

3.3. Bà **Lê Thị Xuân T**, sinh năm: 1993; (vắng mặt)

3.4. Bà **Lê Thị Mai E**, sinh năm: 1999; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C1/11 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Phạm Thị A có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Tố N trình bày:

Ông Phạm Văn T1 là ông nội của bà Phạm Thị A và ông Phạm Văn N1 là cha của bà Phạm Thị A có để lại cho bà A phần đất có diện tích 24.000m² tọa lạc tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Do hoàn cảnh hoạt động kháng chiến nên cha và mẹ của bà A đã hy sinh vào năm 1947 và năm 1954, được nhà nước công nhận là liệt sĩ. Bà nội của bà A già yếu nên nhờ người em họ là ông Nguyễn Văn R trông coi đất và canh tác, hàng năm số lúa này bà nội của bà A gửi ra chiến khu nuôi bộ đội, bản thân bà A cũng tham gia hoạt động cách mạng, sau năm 1975 bà A trở về và ông R trả lại cho bà A đủ diện tích 24.000m² đất và bà A canh tác. Năm 1977, thực hiện chính sách làm ăn tập thể nên bà A đưa 24.000m² đất nêu trên vào tập đoàn 16 và tập đoàn 31 xã V1, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cùng làm ăn chung, sau đó do làm ăn không hiệu quả nên tập đoàn khoán cho từng hộ tập đoàn viên canh tác. Do hoàn cảnh gia đình với diện tích được khoán không đủ sống, bà A đã nhiều lần khiếu nại và làm đơn xin trả lại đất, đến giữa năm 1987 bà A được Ban quản lý tập đoàn 31 và Ủy ban nhân dân xã V1 họp giải quyết thống nhất giao trả lại cho gia đình bà A 17.274m² đất để canh tác (gồm các thửa đất 212, 213, 214, 218, 219, 220, 221, 222, 223, một phần thửa 224 và một phần thửa 225) số còn lại 6.800m² khoán cho 3 hộ: hộ Võ Văn X1 2.400m² một phần thửa 225; hộ bà Nguyễn Thị M 2.000m² thửa 224 và một phần thửa 225; hộ ông Võ Văn P1 2.400m² thửa đất 200.

Năm 1988 do tình hình biến động đất đai, việc làm ăn không hiệu quả tập đoàn tan rã, đất ai trả về nấy, lúc này tập đoàn không còn quản lý nữa và ba hộ trên cũng thỏa thuận giao trả lại đất cho gia đình bà A (có viết giấy tay) tổng cộng 24.000m². Sau đó do Ủy ban nhân dân xã V không đồng tình việc giao trả 6800m² của ba hộ trên nên có sự tranh chấp với ba hộ từ năm 1996. Cuối năm 1987, bà Nguyễn Thị B về nhận chức Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, bà A và bà B không quen biết nhau và cũng không có quan hệ họ hàng, mà bà A được biết bà B qua người em bà con tên là Phan Văn G. Lúc này, ông G là ủy viên văn hóa xã V. Bà B biết phần đất này là của gia đình bà A nên bà B hỏi và nhờ ông G. Bà B có ý đồ hỏi mua đất của gia đình bà A nhưng bà A không bán, mãi sau đó bà B hỏi bà A cho bà mượn tạm 200m² đất để trồng trọt cải thiện cuộc sống và cất tạm căn nhà lá để tiện đi lại chăm sóc mẹ già. Lúc bấy giờ đất của bà A toàn bộ là cấy lúa nước một vụ, bà A có bàn với gia đình và các con bà A đồng ý cho bà B mượn 200m² đất và khi bà B ổn định sẽ trả lại đất cho gia đình bà A (bà A có viết giấy tay để làm tin), vị trí đất cho bà B mượn thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh mà các bên hiện nay đang tranh chấp. Đến ngày 02/02/1988 bà B đến nhờ bà A viết giấy ủy quyền để bà B xin cất tạm căn nhà lá vì giấy mượn đất không xin cất nhà được, bà A đồng ý viết giấy ủy quyền nội dung để bà B cất nhà và diện tích sử dụng là 200m² đất cũng bằng giấy tay và không có chứng thực chữ ký của chính quyền địa phương.

Đến năm 1990, bà B lấy đất ruộng của gia đình bà A bồi đất cất nhà, nhà xây gạch mái ngói, bà A không đồng ý việc cất nhà của bà B vì bà B hỏi mượn đất chỉ nói cất tạm nhà lá và vị trí bà B cất nhà không đúng với vị trí mà bà A cho bà B mượn, bà A đã ngăn cản nhưng sau đó bà B lấy danh dự của một vị chủ tịch hứa là chỉ xây dựng tạm do ngói và cây cũ sẵn có của gia đình bà B làm cho đỡ tốn kém, sau này bà B sẽ trả lại cho gia đình bà A. Sau khi cất nhà xong bà B bỏ hoang không sử dụng mà gia đình bà A vẫn canh tác sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Lúc này bà B đã lập gia đình và về sinh sống bên nhà chồng tại C6/4 tổ 8, ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay. Năm 2002, bà A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 31/01/2002 (chủ trương nhà nước có thay đổi việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất màu trắng, màu xanh) nhưng gia đình bà A không nhận được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Năm 2002, bà A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất màu đỏ, lúc này gia đình bà A kiểm tra và phát hiện trong giấy chứng nhận của gia đình bà A thiếu một thửa đất với diện tích 579m². Bà A khiếu nại với Ủy ban nhân dân xã V thì được biết bà B tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận, không hề có ý kiến của gia đình bà A. Sau đó bà A có yêu cầu bà B trả lại đất cho gia đình bà A nhưng bà B cố tình phớt lờ. Ngày 24/6/2002 bà A đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân chính quyền các cấp khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chính quyền và bà B đã lợi dụng chức vụ quyền hạn chiếm đoạt đất

của gia đình bà A và tự ý đăng ký quyền sử dụng đất, xây dựng nhà trái phép.

Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 10 có diện tích 579m² do ông nội bà Phạm Thị A là ông Phạm Văn T1 đứng bộ có nguồn gốc đất của gia đình bà A rất rõ ràng, bà A cho bà B mượn lúc khó khăn, hơn nữa bà A có viết giấy tay để làm tin và giấy ủy quyền theo yêu cầu của bà B là để xin phép cất nhà tạm chứ bà A không cho đất bà B. Qua việc khiếu nại nhiều năm của gia đình bà A thì bà A được biết bà B đã nói sai sự thật và những giấy tờ về mặt pháp lý không có cơ sở để các cơ quan chức năng có thẩm quyền xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, bà B dấu đi giấy làm tin tạm cho mượn đất tại Thanh tra huyện X đối chiếu với lời khai thì bà B chỉ cung cấp giấy ủy quyền mà bà A viết giấy tay theo yêu cầu của bà B vào ngày 02/02/1988 nội dung là để cất nhà và diện tích sử dụng là 200m² thì bà B chỉnh sửa thành 300m², sau đó hơn hai năm sau ngày 23/10/1990 bà B đem tờ giấy ủy quyền này cho nhân viên cấp dưới quyền xác nhận chữ ký của bà A, trong khi đó bà A không hề có mặt và cũng không biết việc chứng nhận này. Bà B đã lợi dụng chức vụ quyền hạn qua mặt gia đình bà A, lừa dối chính quyền tự ý đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất của gia đình bà A, bà B xây dựng nhà không phép. Sau khi cất nhà xong, bà B bỏ hoang không sử dụng, đến năm 2007 căn nhà bị sập, bà B tiếp tục xây dựng nhà trong lúc này đất đang tranh chấp chưa giải quyết xong, bà A đã làm đơn gửi chính quyền ngăn chặn nhưng bà B vẫn xây và tiếp tục bỏ hoang, đến ngày 12/4/2011 bà B dẫn người đến dọn dẹp căn nhà bỏ hoang cho người lạ vào ở mở dịch vụ nhà đất, gia đình bà A đã làm đơn báo chính quyền nhưng vẫn không can thiệp xử lý, ngăn chặn. Cuối năm 2015, bà B lại lén lút nới rộng diện tích che thêm nhà mái lá cho thuê. Hiện nay bà B cho ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1959 thường trú tại đường A1, phường H1, quận T3 đến ở trong căn nhà này.

Qua khiếu nại của gia đình bà A, căn cứ vào tài liệu và kết quả thanh tra, thẩm tra xác minh, ngày 17/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện X đã ra Quyết định số 2623/QĐ-UBND quyết định thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1766/QSĐĐ ngày 22/8/1996 (cấp đổi ngày 08/10/2001) do Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cho bà Nguyễn Thị B với lý do “việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B chưa đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định”.

Sau khi giấy chứng nhận bị hủy thì bà B chối lời khai cho là đất của gia đình bà A cho bà mượn là được tập đoàn cấp, sau đó bà B khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện X ra Tòa hành chính “khiếu nại quyết định hành chính về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, việc khiếu nại kéo dài từ năm 2012. Tại bản án sơ thẩm số 12/2013/HC-ST ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X. Bà B tiếp tục kháng cáo lên Tòa phúc thẩm. Tại bản án số 84/2014/HC-PT ngày 13/01/2014 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa phần quyết định sơ thẩm,

chấp nhận kháng cáo của bà B “hủy bỏ quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B”.

Bà A không đồng ý với nhận định và kết luận trong bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25/3/2014 bà A đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 08/4/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 03/2016/KN-HC kháng nghị giám đốc thẩm, ngày 26/7/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định tại bản án số 09/2016/HC-GĐT quyết định giám đốc thẩm “hủy toàn bộ bản án hành chính phúc thẩm số 84/2014/HC-PT ngày 13/01/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh” về vụ án “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa người khởi kiện là bà Nguyễn Thị B, người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị A, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 12/2013/HC-ST ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện X. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 12/12/2016 bà Phạm Thị A yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị B tháo dỡ toàn bộ căn nhà số C1/11 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng tường gạch mái tole và phần nhà tạm che mái lá, mái tole và yêu cầu bà B trả lại cho bà A phần đất có diện tích 203m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Tố N là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Phạm Thị A xác định bà Phạm Thị A yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Xuân T, bà Lê Thị Mai E, ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Tú D tháo dỡ toàn bộ căn nhà số C1/11 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng tường gạch, mái tole và phần nhà tạm che mái lá, mái tole và yêu cầu gia đình bà B trả lại cho bà A phần đất có diện tích 187,8 m² thuộc một phần thửa 214, tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Tố N là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Phạm Thị A xác định bà A chỉ khởi kiện bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Xuân T, bà Lê Thị Mai E, ông Nguyễn Tiến H, bà Nguyễn Thị Tú D, ngoài ra bà A không khởi kiện người nào khác nữa. Ngoài ra bà A không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguyên bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1766/QSĐĐ ngày 22/8/1996 (cấp đổi ngày 08/10/2001) về việc công nhận cho bà B được sử dụng diện tích đất 579m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 10 theo tài liệu 02 tọa lạc tại xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nguồn gốc của phần đất có diện tích 579m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 10 theo tài liệu 02 do gia đình bà A làm giấy ủy quyền cho đất và không đo diện tích cụ thể, bà A chỉ ranh một bên mặt giáp nhà lá của bà A, một mặt giáp hàng tre của ông T1 Thôn. Đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B mới biết diện tích thực tế là 579m². Hiện tại phần đất này do bà B đang quản lý, sử dụng từ năm 1989 đến nay, hàng năm bà B đều nộp thuế đất thổ cư.

Vào năm 1988 phần đất 579m² nêu trên do Tập đoàn sản xuất nông nghiệp số 31, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp theo Nghị quyết số 10/TW về chủ trương khoán gọn của Trung ương, theo đó toàn bộ diện tích đất nêu trên Tập đoàn 31 khoán hết cho hộ gia đình bà B và đăng ký 07 nhân khẩu trong gia đình. Đơn tường trình và cam kết ngày 11/7/2012 của ông Hồ Văn Thủy, sinh năm 1942, nguyên Tập đoàn trưởng Tập đoàn số 31 xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, thường trú tại C4/26 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân xã V, huyện X xác nhận số 00609 ngày 16/7/2012.

Do địa thế của khu đất ruộng sâu hơn một mét nên không thể trồng lúa được nên vào năm 1990 bà B có làm đơn xin Tập đoàn 31 và Ủy ban nhân dân xã V, huyện X cho phép bà B san lấp khoảng 100m² để xây chuồng heo và một căn nhà cấp 4 để ở, diện tích đất còn lại bà B sử dụng để trồng rau muống, hiện nay thành đất ở và trồng cây lâu năm. Trong suốt quá trình bà B san lấp, xây dựng và canh tác khu đất nêu trên suốt mấy chục năm qua, bà Phạm Thị A không hề có bất kỳ hành vi nào ngăn cản hay tranh chấp đất đai với gia đình bà B. Sau đó gia đình bà B đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đến ngày 22/8/1996 Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1766/QSDĐ cấp đổi ngày 08/10/2001 cho hộ gia đình bà B.

Năm 1993 bà B tiến hành đăng ký đất đai theo tài liệu 02/CT-UB đến năm 1996 bà B được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà B như trên.

Đến năm 2002 do đất đai có giá trị nên phía gia đình bà Phạm Thị A bắt đầu tranh chấp đất đai với gia đình bà B. Trong quá trình khiếu nại tranh chấp đất đai nêu trên, bà Phạm Thị A đã có đơn tố cáo bà B về hành vi “lợi dụng chức vụ quyền hạn để chiếm đoạt của gia đình bà Phạm Thị A 579m² đất” nêu trên.

Kết quả xác minh, giải quyết đơn tố cáo của cơ quan chức năng huyện X như sau: Ngày 19/5/2009 Ủy ban nhân dân huyện X có Thông báo số 66/TB-UBND thông báo kết quả giải quyết tố cáo với nội dung không đủ cơ sở để khẳng định bà Nguyễn Thị B có hành vi vi phạm pháp luật lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm đoạt 579m² đất thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính xã V.

Sau khi có kết luận tố cáo nêu trên, lẽ ra Ủy ban nhân dân huyện X bác đơn khiếu nại, tố cáo của bà Phạm Thị A theo luật định nhưng Ủy ban nhân dân huyện X lại ban hành Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 về việc thu hồi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B. Trong khi diện tích đất gia đình bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do Tập đoàn 31 quản lý, gia đình bà B trực tiếp canh tác và sử dụng đất ổn định liên tục trong những năm qua, trong khi gia đình bà B đã cất nhà và trồng cây lâu năm theo pháp luật thì thuộc quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X “Về việc tranh chấp dân sự” nhưng Ủy ban nhân dân huyện X ban hành Quyết định số 2623 về việc thu hồi quyền sử dụng đất của bà B là trái thẩm quyền.

Sau khi bà Phạm Thị A lập văn bản ủy quyền cho đất thì đất vẫn đang được sự quản lý của Tập đoàn sản xuất nông nghiệp số 31 nên bà A không còn tư cách pháp lý để lập ủy quyền tặng cho đất cho bà B.

Trong quá trình xét cấp quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã V, Ủy ban nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định cấp đất đại trà cho 88 hộ dân với tổng diện tích đất là 28,36 ha cũng chính từ việc cấp đất đại trà như trên đã dẫn đến việc có thiếu sót về thủ tục. Nhưng cũng chính Ủy ban nhân dân huyện X lại căn cứ vào sự sai sót này (sai sót về ngày nộp đơn xin cấp đất và ngày họp Hội đồng xét duyệt cấp đất) để làm lý do thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà B là không khách quan và thiếu cơ sở pháp lý trong khi đã có đơn tường trình và cam kết của ông Nguyễn Văn Cầu nguyên cán bộ địa chính xã Vĩnh Lộ A. Lẽ ra Ủy ban nhân dân huyện X chỉ cần đính chính sự sai sót này chứ không phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà B.

Mặt khác, thời điểm Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà B là vào năm 1996, việc tranh chấp của bà Phạm Thị A đã được giải quyết bằng kết luận của Thanh tra Thành phố là tố cáo của bà A là không có cơ sở. Nhưng Ủy ban nhân dân huyện X lại căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để ban hành Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà B như trên là trái với quy định của pháp luật.

Với nội dung tố cáo của bà Phạm Thị A là không có cơ sở như trên dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện X thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B là không khách quan, không công bằng làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự, nhân phẩm và quyền lợi vật chất vì tài sản hợp pháp của gia đình bà B sử dụng hợp pháp suốt mấy mươi năm qua vì quyết định trái pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện X. Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện X về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà B là trái với quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai vì việc Ủy ban nhân dân huyện X thụ

lý giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai trong khi đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thời điểm năm 2002 là không đúng thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993. Theo quy định thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết là Tòa án.

Bà B đã có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện X vì việc thụ lý và giải quyết khiếu nại không đúng thẩm quyền. Ngày 12/4/2012, Tòa án nhân dân huyện X xét xử vụ kiện bằng bản án hành chính sơ thẩm số 02/2012/HC-ST với nội dung bác yêu cầu của bà B nên bà B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm. Ngày 13/8/2012 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ kiện bằng bản án hành chính phúc thẩm số 927/2012/HC-PT. Với nhận định và phán quyết của bản án hành chính phúc thẩm số 927/2012/HCPT ngày 13/8/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên là hết sức thấu tình đạt lý đã phân tích đầy đủ cơ sở pháp lý chứng minh việc sử dụng đất của gia đình bà B là hoàn toàn hợp pháp và phù hợp với chính sách pháp luật về đất đai của Nhà nước. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện X ban hành Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà B là không đúng với quy định pháp luật như bản án đã phân tích.

Do quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà B có nguồn gốc do Tập đoàn sản xuất nông nghiệp số 31 xã V, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ gia đình bà B, hàng năm gia đình bà B đều nộp thuế phi nông nghiệp toàn bộ 579m² đất nêu trên, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại quyền sử dụng đất đã qua các thời kỳ cải tạo xã hội chủ nghĩa và cấp cho người khác sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy bà B yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị A

Tại bản tự khai ghi ngày 07/02/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến H trình bày: Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị A và bà Nguyễn Thị B thì ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ý kiến của ông H cũng như ý kiến của bà Nguyễn Thị B. Ông H xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ghi ngày 07/02/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tú D trình bày: Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị A và bà Nguyễn Thị B thì bà D không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ý kiến của bà D cũng như ý kiến của bà Nguyễn Thị B. Bà D xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ghi ngày 10/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân T trình bày: Bà Lê Thị Xuân T là con của bà Nguyễn Thị B. Bà Lê Thị Xuân T thống nhất theo lời khai của bà B và không có khiếu nại, không có tranh chấp.

Tại bản tự khai ghi ngày 10/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mai E trình bày: Bà Lê Thị Mai E là con của bà Nguyễn Thị B. Bà Lê Thị Mai E thống nhất theo lời khai của bà B và không có khiếu nại, không có tranh chấp.

Tại bản án sơ thẩm số 87/2018/DS-ST ngày 18/5/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 30/2018/QĐ-SCBSBA ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Phạm Thị A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị B.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Xuân T, bà Lê Thị Mai E, ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Tú D phải tháo dỡ căn nhà với hiện trạng tường gạch, mái tole, nền gạch bông tọa lạc tại địa chỉ C1/11 Ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh và phải tháo dỡ phần mái che phía trước, phần mái che bên cạnh và phần mái che phía sau căn nhà C1/11 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Xuân T, bà Lê Thị Mai E, ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Tú D trả lại cho bà Phạm Thị A phần đất có diện tích 187,8 m², thuộc một phần thửa 214 (Thửa (BK) phân chiết 214-1), tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh.

Vị trí khu đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thiết kế xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 21/11/2017.

Các đương sự thực hiện việc thi hành án với sự chứng kiến của cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí:

2.1 Bà Nguyễn Thị B phải chịu 1.427.250 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Hoàn lại cho bà Phạm Thị A số tiền tạm ứng án phí là 2.537.500 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) mà bà Phạm Thị A đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021465 ngày 20/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

3/ Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị A số tiền 7.372.000 (bảy triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/5/2018, bị đơn là bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự trình bày như sau:

Đại diện nguyên đơn – bà Nguyễn Tô N trình bày: Khi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B đã khai nguồn gốc đất là do nguyên đơn cho nhưng trên thực tế, nguyên đơn không cho bà B đất mà chỉ cho mượn đất. Chính vì vậy mà UBND huyện X đã ra Quyết định số 2623 ngày 17/5/2011 để thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho bà B. Việc bà B khai tại tòa rằng không biết gì về giấy cho mượn đất là không đúng. Bà B không phải là xã viên nên không thể được Tập đoàn 31 giao đất, vì thế, xác nhận của cá nhân ông tập đoàn trưởng là không đúng sự thật. Quyết định giám đốc thẩm số 09/2016/HC-GĐT cũng phân tích rõ các căn cứ cho thấy bà B không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 214. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như tại phiên tòa sơ thẩm. Do mong muốn mau chóng lấy lại được tài sản của mình nên nguyên đơn không yêu cầu bà B phải tháo dỡ nhà để trả đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn sẽ trả cho bà B số tiền tương ứng với trị giá xây dựng nhà theo như kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị B trình bày: Trong quá trình bà sử dụng đất để canh tác làm nhà ở thì bà A không có ý kiến gì. Các giấy ủy quyền, giấy cho mượn đất là văn bản do một mình bà A lập, bà không biết. Theo Quyết định 1559/QĐ-UB ngày 20/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc hủy bỏ Quyết định 1873/QĐ-UB ngày 11/8/2003 đã xác định thửa đất số 214 là của bà và bà A phải tháo hàng rào dây kẽm gai trả đất cho bà. Bản án phúc thẩm số 84/2014/HC-PT ngày 13/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận yêu cầu của bà, hủy quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 của UBND huyện X về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà đối với thửa đất 214. Vì vậy, bà yêu cầu được thực hiện Quyết định 1559/QĐ-UB ngày 20/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện X và Bản án phúc thẩm số 84/2014/HC-PT ngày 13/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/01/2019, bà đã nộp đơn yêu cầu phản tố với nội dung tại thời điểm bà A làm giấy ủy quyền thì toàn bộ đất của ông T1, ông N1 trong đó có thửa 214 đã được đưa vào Tập đoàn 31 quản lý. Các tài liệu, chứng cứ thể hiện bà đã được Tập đoàn 31 giao thửa đất 214 có diện tích 579 m². Do đó, bà phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với diện tích đất 579m² thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà đã nộp đơn phản tố nhưng chưa được giải quyết. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tiến H trình bày: Vì bà A đã cho bà B đất nên bà B mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà B được quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Phan Văn C trình bày: Bà A đã cho bà B đất nên mới viết giấy cho mượn đất và giấy ủy quyền. Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất bà A cho bà B mượn là 200m² hay 300m² vì có 02 giấy cho mượn đất có diện tích khác nhau.

Mặc dù đất có nguồn gốc của ông T1, ông N1 nhưng toàn bộ diện tích đất này đã đưa vào Tập đoàn 31 và được Tập đoàn đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg. Sau khi Tập đoàn tan rã, thửa đất này không giao lại cho bà A. Theo quy định, đất ruộng không được thừa kế, không được mua bán nên bà A đòi lại đất là không có cơ sở. Bà B đã đăng ký sử dụng đối với thửa đất 214 và sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1988 đến nay, đã đóng thuế đất đầy đủ nên căn cứ theo quy định về cải tạo xã hội chủ nghĩa về đất đai thì phải giao đất cho người trực tiếp sử dụng. Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B có sai sót về ngày ký nhưng UBND huyện X không điều chỉnh, sửa chữa sai sót mà lại thu hồi Giấy chứng nhận là không thỏa đáng. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà B và cho bà B được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác đối với phần diện tích đất ngoài 187,8m² của thửa 214 đã được giải quyết trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Bị đơn nộp đơn phản tố không đúng thời hạn luật định nên không có căn cứ để xem xét. Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn trình bày nguồn gốc đất là do nguyên đơn cho nhưng không có căn cứ chứng minh và không được nguyên đơn thừa nhận. Bị đơn không phải xã viên của Tập đoàn 31 nên không có cơ sở để được Tập đoàn giao đất canh tác. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2016/HC-GĐT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định không có căn cứ chứng minh bị đơn được Tập đoàn 31 giao đất hoặc được nguyên đơn cho đất nên UBND huyện X ra Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là đúng. Do đó, bị đơn không có quyền sử dụng đất với phần diện tích đất 187,8 m² thuộc thửa 214. Vì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông nội, cha ruột nguyên đơn nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn là có cơ sở. Yêu cầu của nguyên đơn về việc hỗ trợ tiền trị giá xây dựng cho bị đơn, không buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không xét yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ phần giá trị xây dựng nhà cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục:

[1.1]. Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tú D, bà Lê Thị Xuân T, bà Lê Thị Mai E đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2]. Về đơn phản tố của bị đơn: Tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị B có nộp đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/5/2018 (Bút lục 298) nhưng nội dung của đơn này chỉ thể hiện ý kiến phản đối của bà B đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về giấy mượn đất và giấy ủy quyền do bà A ký là các chứng cứ do bà A cung cấp mà không có bất cứ yêu cầu gì đối với bà A. Căn cứ khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các ý kiến và yêu cầu của bà B tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/5/2018 không phải là yêu cầu phản tố. Ngày 22/01/2019, bà Nguyễn Thị B nộp đơn phản tố với nội dung yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với diện tích đất 579m² thuộc thửa 214 tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét, trong diện tích đất 579m² thuộc thửa 214 theo đơn phản tố của bà B có phần đất diện tích đất 187,8m² bà Phạm Thị A đã khởi kiện “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” và được Tòa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 200, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị B đã nộp đơn phản tố quá thời hạn pháp luật quy định và yêu cầu phản tố của bà B đối với phần đất ngoài diện tích đất 187,8 m², thuộc một phần thửa 214 (Thửa (BK) phân chiết 214-1), tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm trong vụ án này.

[2]. Về kháng cáo của đương sự:

[2.1]. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 187,8 m², thuộc một phần thửa 214 (Thửa (BK) phân chiết 214-1), tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như các trích sao địa bộ, công văn số 1186/CV-TTPC ngày 21/9/1993 của Ban quản lý đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 1056/UBND-PC ngày 23/02/2007 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 9649/VPĐK-KT của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Sở Tài nguyên Môi trường ngày 26/7/2012 thì thửa đất 214 thuộc một phần thửa số 245, tờ bản đồ số 3 xã Xuân Hòa, tỉnh Gia Định cũ do ông Phạm Văn T1 đứng bộ. Căn cứ các văn bản nêu trên thì ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn N1 đứng bộ thửa đất 240 (diện tích 3.360 m²), thửa 434 (diện tích 2.960 m²), thửa 245 (diện tích 10.510 m²), thửa 246

(diện tích 2.720 m²) và thửa 290 (diện tích 5.000 m²). Toàn bộ các thửa đất này đã được ông Phạm Văn T1 đưa vào Tập đoàn 31 Vĩnh Lộc để khoán cho các xã viên, trong đó, thửa 214 được giao khoán cho hộ ông Võ Văn X1. Tập đoàn 31 Vĩnh Lộc đã đăng ký sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Năm 1988, khi Tập đoàn 31 tan rã, theo chính sách chung, đất được giao trả lại cho xã viên. Các thửa đất nêu trên được giao lại cho bà Phạm Thị A – là người thừa kế của ông Phạm Văn T1 và một phần được cấp cho hộ ông X1, hộ ông P1, hộ bà M. Căn cứ công văn số 3462/UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa 214, diện tích 578 m² không giao trả lại cho gia đình bà Phạm Thị A và UBND huyện X cũng không có quyết định cấp thửa đất này cho cá nhân, tổ chức nào.

Căn cứ Văn bản số 1387/BC-UBND ngày 27/4/2018 của UBND xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, năm 1993, bà Nguyễn Thị B đã kê khai đăng ký chủ sử dụng đối với diện tích đất 579m² thuộc thửa 214 theo tài liệu 02/CT-UB. Năm 1990, bà Nguyễn Thị B đã xây dựng nhà trên đất, đã được cấp số nhà C1/11 ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/8/1996, bà Nguyễn Thị B đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1766/QSĐĐ/VLA. Ngày 17/5/2011, UBND huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 2623/QĐ-UBND để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1766/QSĐĐ/VLA ngày 22/8/1996, cấp đổi ngày 08/02/2011 đã cấp cho bà Nguyễn Thị B. Như vậy, phần đất tranh chấp này hiện chưa được cấp cho cá nhân, tổ chức nào, không thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý, không nằm trong khu quy hoạch, giải tỏa, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền và hiện đang do bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng.

[2.2] Về người có quyền sử dụng đất:

Căn cứ các tài liệu về hộ tịch, nhân thân thể hiện bà Phạm Thị A là con của ông Phạm Văn Nguồn, cháu nội của ông Phạm Văn T1. Bà Phạm Thị A có quyền sử dụng đối với các phần đất có nguồn gốc do ông Phạm Văn T1, ông Phạm Văn N1 đứng bộ. Vì vậy, khi tập đoàn 31 Vĩnh Lộc tan rã, diện tích đất do ông Phạm Văn T1 đưa vào tập đoàn được UBND huyện X giao trả cho gia đình bà Phạm Thị A.

Căn cứ Công văn số 3462/UBND ngày 06/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, lý do thửa 214, tờ bản đồ số 10, diện tích 578 m² không giao trả lại cho gia đình bà Phạm Thị A là vì bà Phạm Thị A có thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị B phần đất nêu trên để xây dựng nhà. Căn cứ “Đơn đăng ký quyền sử dụng ruộng đất” do bà B lập ngày 29/4/1995 (Bút lục số 80), bà B trình bày, phần đất 579 m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 10 mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc do bà Phạm Thị A cho năm 1988. Tuy nhiên, bà A không thừa nhận việc tặng cho đất và bà B cũng không cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh

sự việc này. Tại Giấy ủy quyền ngày 02/02/1988 (Bút lục số 77) do bà B cung cấp, lời khai của bà B trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của bà B tại đơn tường trình ngày 10/02/2019 thể hiện bà A ủy quyền cho bà B cất nhà trên đất và Tập đoàn 31 giao thửa đất 214 cho bà B dựa vào giấy ủy quyền ngày 02/02/1988 của bà A. Theo lời khai của bà Phạm Thị A thì bà A chỉ cho bà B mượn đất và bà A đã viết giấy tay cho mượn đất ghi ngày 20/10/1987 (Bút lục số 143), giấy ủy quyền ngày 02/02/1988 (Bút lục số 77) theo yêu cầu của bà B để bà B xin phép cất nhà tạm. Như vậy, không có cơ sở để xác định bà A đã cho bà B thửa đất 214, tờ bản đồ số 10 như bà B đã trình bày tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B cung cấp và hiện đang lưu tại UBND huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì bà A chỉ cho bà B mượn đất nên việc bà A đã ký giấy cho mượn đất có diện tích 200 m² hay giấy cho mượn đất có diện tích 300 m² cũng không ảnh hưởng đến việc xác định người có quyền sử dụng đất. Do đó, việc xác minh giấy cho mượn đất nào là đúng như ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B đã trình bày là không cần thiết.

Xét lời khai của bà B về việc năm 1988, gia đình bà được Tập đoàn sản xuất nông nghiệp số 31, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp theo Nghị quyết số 10/TW về chủ trương khoán gọn của Trung ương, bà B đã đóng thuế đất đầy đủ và sử dụng ổn định từ năm 1988 đến nay, thấy: Căn cứ Công văn số 1056/UBND-PC ngày 23/02/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa đất số 214 nói trên được Tập đoàn 31 giao khoán cho hộ ông Võ Văn X1. Căn cứ Quyết định 246/QĐ-UB ngày 24/01/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì sau khi Tập đoàn 31 tan rã, phần đất có nguồn gốc do ông Phan Văn Tư đứng bộ được trả lại cho gia đình bà Phạm Thị A và giao 6800m² cho hộ ông X1, ông P1, bà M. Trong số các thửa đất đã có quyết định giao lại cho bà A, ông X1, ông P1 và bà M không có thửa đất số 214, tờ bản đồ số 10. Các văn bản liên quan đến xác minh quá trình sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền thể hiện Tập đoàn sản xuất 31 không giao khoán đất canh tác cho hộ bà Nguyễn Thị B. Các văn bản của cơ quan chức năng cũng xác định cho đến nay, Nhà nước chưa có quyết định nào thu hồi, trưng thu, trưng mua đối với thửa đất số 214 tờ bản đồ số 10. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 09/2016/HC-GĐT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng nhận định không có căn cứ xác định bà B được Tập đoàn 31 giao đất và Ủy ban nhân dân huyện X ra Quyết định 2623/QĐ-UBND ngày 17/5/2011 thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B là đúng. Do đó, lời khai của bà B về việc bà B được Tập đoàn 31 giao đất là không có cơ sở chấp nhận. Bà B sử dụng đất lâu dài, có đóng thuế đất nhưng không có quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền nên không thuộc trường hợp không bị đòi lại đất và tiếp tục được sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 như ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B trình bày tại phiên tòa.

Bà B yêu cầu được thực hiện theo Quyết định số 1559/QĐ-UB ngày 20/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện X, Bản án phúc thẩm số 84/2014/HC-PT ngày 13/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ các văn bản này để xác định quyền sử dụng đất của bà đối với thửa đất số 214 tờ bản đồ số 10. Tuy nhiên, Quyết định 1559/QĐ-UB ngày 20/3/2008 của Ủy ban nhân dân huyện X là quyết định giải quyết khiếu nại, không phải bản án, quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền và Quyết định giám đốc thẩm số 09/2016/HC-GĐT ngày 26/7/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án phúc thẩm số 84/2014/HC-PT ngày 13/02/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà B.

Như vậy, bà Nguyễn Thị B sử dụng phần đất có nguồn gốc của gia đình bà Phạm Thị A mà không thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị A, không có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị A, buộc bà Nguyễn Thị B phải trả cho bà A diện tích 187,8 m², thuộc một phần thửa 214 (Thửa (BK) phân chiết 214-1), tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của bà B không được chấp nhận.

[2.3]. Về trị giá xây dựng nhà.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng, vị trí đất tranh chấp ngày 28/7/2017 và lời khai của các đương sự, trên phần đất diện tích 187,8 m², thuộc một phần thửa 214 (Thửa (BK) phân chiết 214-1), tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh có căn nhà số C1/11 Tổ 1, ấp 3, xã V, huyện X do bà Nguyễn Thị B xây dựng. Bản án sơ thẩm buộc bà B phải tháo dỡ căn nhà này để trả đất cho bà A. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà A thay đổi yêu cầu, không buộc bà B phải tháo dỡ nhà và sẽ trả cho bà B số tiền tương đương với trị giá căn nhà. Xét, tháo dỡ nhà sẽ làm giảm giá trị nhà nên việc bà B không phải tháo dỡ nhà và được nhận số tiền tương đương với trị giá căn nhà sẽ thuận lợi cho công tác thi hành án và có lợi cho bà B nên yêu cầu của người đại diện của bà A là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ Biên bản định giá ngày 02/3/2018, trị giá xây dựng căn nhà là 84.766.855 đồng, bà A phải trả cho bà B số tiền này ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị B.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 thì án phí trong vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị đất được tính như án phí đối với vụ án dân sự không có giá ngạch. Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, mặc dù vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017 nhưng theo quy định của Nghị quyết, đương sự được giảm án phí nên vẫn áp dụng quy định của Nghị quyết để tính án phí. Do đó, bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng.

Bà Phạm Thị A phải chịu án phí đối với phần tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị B là 4.238.343 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 200, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 87/2018/DS-ST ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – bà Phạm Thị A:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Xuân T, bà Lê Thị Mai E, ông Nguyễn Tiến H và bà Nguyễn Thị Tú D trả lại cho bà Phạm Thị A phần đất có diện tích 187,8 m² và căn nhà số C1/11 ấp 3, xã V, huyện X thuộc một phần thửa 214 (Thửa (BK) phân chiết 214-1), tờ bản đồ số 10 tại ấp 3, xã V, huyện X, thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí nhà đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc thiết kế xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 21/11/2017.

1.2. Bà Phạm Thị A phải trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 84.766.855 (Tám mươi bốn triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm năm mươi lăm) đồng.

1.3. Việc giao đất và giao tiền được thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Phạm Thị A số tiền 7.372.000 (bảy triệu, ba trăm bảy mươi hai nghìn) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

3.2. Bà Phạm Thị A phải chịu án phí là 4.238.343 (bốn triệu, hai trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm bốn mươi ba) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 2.537.500 (hai triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm) theo biên lai thu số AA/2016/0021465 ngày 20/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phạm Thị A còn phải nộp số tiền 1.700.843 (một triệu, bảy trăm nghìn, tám trăm bốn mươi ba) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005141 ngày 28/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện X;
- THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu (T/25)

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

Nguyễn Thị Huyền