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: 568/2022/DS - PT
Ngày: 09/9/2022
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ hàng rào và hủy một phần giấy chứng nhận 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 Thoa

Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh

Bà Phan Thị Út

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hồ Quỳnh Trâm.

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

Trong các ngày 06 và ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2022/TLPT-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ hàng rào và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3958/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 10757/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Hòa Sao, sinh năm: 1943 (chết năm 2017);

Địa chỉ: 185/6 ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Biểu, sinh năm: 1943; Vắng mặt;

- Bà Trương Thị Thùy Trang, sinh năm 1969; Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Biểu, sinh năm 1943; Vắng mặt.

- Ông Trương Hùng Dũng, sinh năm: 1967 (chết, không có vợ con);

- Ông Trương Hòa Quý, sinh năm: 1976; Có mặt;

- Ông Trương Hòa Phú, sinh năm 1978; Vắng mặt

- Bà Trương Thị Ngọc Thơ, sinh năm: 1981; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 185/6 ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Trương Thị Hòa Mai, sinh năm: 1965; địa chỉ: 185/6B ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt;

- Ông Trương Tuấn Kiệt, sinh năm: 1972; địa chỉ: 185/6D ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Có; sinh năm: 1953 (chết năm 2020);

Địa chỉ: số 185/5B ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

- Ông Nguyễn Hữu Thao, sinh năm: 1976; Có mặt;

- Ông Nguyễn Hữu Đồng, sinh năm: 1978; Có mặt;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc My, sinh năm: 1980; Có mặt;

Cùng địa chỉ: 185/5B ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Nguyễn Hữu Thao, sinh năm: 1976; Có mặt;

- Ông Nguyễn Hữu Đồng, sinh năm: 1978; Có mặt;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc My, sinh năm: 1980; Có mặt;

- Bà Nguyễn Thị Phương Nhẫn, sinh năm: 1984; Có mặt;

Cùng địa chỉ: 185/5B ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trương Hòa Quý, sinh năm: 1976; Địa chỉ: 185/6 ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt;

- Ông Trương Tuấn Kiệt, sinh năm 1972; Địa chỉ: 185/6D ấp Tân Thới 3, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt;

- Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đế, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Xuân – Chuyên viên Phòng tài nguyên và Môi trường; Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Trương Hòa Sao và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao gồm các ông bà: Lê Thị Biểu, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai, Trương Thị Thùy Trang (do bà Lê Thị Biểu đại diện theo pháp luật) trình bày:

Ngày 03/7/1959, bà Dương Thị Thân (mẹ của ông Trương Hòa Sao) nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Bùng phần đất có diện tích 11.960m^2 (không đo đạc thực tế) địa bộ số 549 thuộc Tân Thới Đông tờ 2 và Tân Hiệp tờ 1, tọa lạc tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn. Hai bên có lập Tờ bán đứt đất ngày 03/7/1959, có xác nhận của Hội đồng xã Tân Hiệp.

Năm 1967, bà Thân có phân lô cho các con mỗi người một phần đất để trồng hoa màu (chỉ cho canh tác), trong đó bà Thân có cho bà Trương Thị Y (mẹ của ông Nguyễn Văn Có) một phần đất có vị trí ở giữa phần đất của ông Sao và bà Trương Thị Tròn.

Phần đất trên ông Sao và bà Y sử dụng để trồng hoa màu, có chia ranh giới là giếng nước ở giữa hai phần đất. Năm 1976, ông Sao chuyển sang trồng cây Bạch đàn.

Đến năm 1980, bà Y có xin bà Thân cho ông Có cất căn nhà tôn, vách đất trong phần đất của bà Y và được bà Thân đồng ý. Vị trí căn nhà nằm phía trước căn nhà hiện nay của ông Có, sát với phần đất của bà Tròn.

Sau đó, ông Có bắt đầu làm hủ tiếu và làm sàn nước để cối xay bột lấn sang phần đất của ông Sao khoảng 4m tính từ giếng nước. Lúc đó, hàng Bạch đàn sát với sàn nước.

Năm 1982, ông Có tự ý đi đăng ký kê khai phần đất 1.712m^2. Năm 1987, ông Có xây nhà tường gạch mái ngói như hiện nay và dời lò hủ tiếu ra phía sau nhà ông Có.

Năm 1999, bà Thân có họp gia đình để tương phân đất cho con cháu. Căn cứ Tờ tương phân đất lập ngày 08/8/1999, bà Thân phân chia diện tích đất như sau:

Ông Trương Hiếu Không, ông Trương Hòa Sao, bà Trương Thị Tròn, ông Trương Duy Lâm và ông Trương Văn Hồ (các con của bà Thân) mỗi người 2.000m^2.

Ông Nguyễn Văn Có, ông Trần Văn Chánh và bà Trương Thị Hòa Mai (các cháu của bà Thân) mỗi người 653m^2.

Năm 2000, ông Sao rào lưới B40 làm ranh giới giữa phần đất của ông Sao và ông Có. Lúc ông Sao làm hàng rào, ông Có và vợ là bà Nguyễn Thị Bao xin ông Sao 2m ngang tính từ cái giếng nước để làm đường đi xuống lò hủ tiếu ở phía sau và được ông Sao đồng ý.

Năm 2003, gia đình ông Sao phát hiện ông Có kê khai đăng ký phần đất ông Sao được bà Thân cho.

Năm 2006, ông Sao xây dựng tường rào bằng gạch tại vị trí lưới B40 trước đây, ông Có không có ý kiến phản đối. Mặc dù ông Có được cấp giấy phần đất này nhưng thực tế do gia đình ông Sao sử dụng phơi hủ tiếu.

Năm 2010, ông Sao đề nghị ông Có cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) để điều chỉnh lại phần đất bà Thân cho ông Sao trong GCN của ông Có nhưng ông Có tìm nhiều lý do để né tránh.

Ngày 21/01/1995, ông Sao được cấp GCN đối với thửa 274, tờ bản đồ (TBĐ) số 8, diện tích 912m^2, tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn. Tuy nhiên, phần đất này là phần đất bà Thân cho ông Trương Hiếu Không nhưng cấp nhầm cho ông Sao.

Ngày 01/4/1996, ông Có được cấp GCN đối với thửa số 348, TBĐ số 8, diện tích 1.712m^2 tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn. Tuy nhiên, phần đất ông Có được bà Thân cho là 653m^2 cộng với phần đất ông Có xin ông Sao làm lối đi ra phía sau, tổng cộng khoảng 1.000m^2 (phần đất có nhà của ông Có), còn lại phần đất trống khoảng 700m^2 tính từ tường rào trở ra là đất của ông Sao được bà Thân cho nhưng cấp nhầm cho ông Có.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc thì phần đất của ông Sao cấp nhầm cho ông Có diện tích đo đạc thực tế là 684,4m^2 (vị trí số 8, 10, 13).

Ông Sao là nguyên đơn chết năm 2019. Nay bà Biểu, bà Trang, bà Mai, ông Kiệt, bà Thơ, ông Phú, ông Quý (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sao) yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Xác định ông Sao là chủ sử dụng phần diện tích 684,4m^2 (gồm vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa 348, TBĐ số 8 (nay là thửa 28, TBĐ số 46) tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 01187QSDĐ/21-11-1995 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Nguyễn Văn Có đối với phần diện tích 684,4m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Có và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Có gồm: Ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 348, diện tích 1.712m^2, TBĐ số 8, tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn (trong tổng diện tích 11.960m^2) là của bà Dương Thị Thân nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Bùng năm 1959.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Bùng, bà Thân có chia đất cho con cháu mỗi người một phần, trong đó ông Có được bà Thân cho 2.000m^2. Từ năm 1982, ông Có đã kê khai phần đất này và sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Trong đó một phần ông Có xây nhà để ở, phần còn lại làm lò hủ tiếu, đào giếng nước và làm chuồng nuôi heo. Sau này, ông Có dời lò hủ tiếu và chuồng heo ra phía sau nhà, còn lại phần đất trống hiện nay đang tranh chấp.

Khi làm thủ tục xin cấp giấy, ông Có cùng với bà Thân tới Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp kê khai. Đến ngày 01/4/1996, ông Có được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận đối với thửa 348, TBĐ số 8, diện tích 1.712m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Có chết. Nay ông Đồng, ông Thao, bà My là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Có không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận ông Sao là chủ sử dụng phần đất có diện tích 684,4m^2 (vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa 348 vì phần đất này ông Có được bà Thân cho từ trước năm 1980, ông Có đã trực tiếp quản lý, sử dụng, kê khai, đăng ký và được cấp GCN theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, các ông bà có yêu cầu phản tố buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sao có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch xây dựng trên thửa 348.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hòa Quý và ông Trương Tuấn Kiệt trình bày: Các ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Sao. Hiện nay, phần đất tranh chấp hiện trạng là đất trống, ông Quý và ông Kiệt sử dụng để phơi hủ tiếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My, bà Nguyễn Thị Phương Nhẫn trình bày: Các ông bà không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn do bà Nguyễn Thị Xuân đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/4/1996, ông Nguyễn Văn Có được UBND huyện Hóc Môn cấp GCN đối với phần diện tích 1.712m^2 thuộc thửa 348, TBĐ số 8 (TL 1989) xã Tân Hiệp theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 21/11/1995 của UBND huyện Hóc Môn.

Theo Báo cáo số 586/UBND ngày 03/5/2017 của UBND xã Tân Hiệp thì tình hình kê khai đăng ký đối với phần đất trên như sau:

Theo tài liệu năm 1989: Đất thuộc thửa 348, TBĐ số 8, xã Tân Hiệp ông Nguyễn Văn Có kê khai trong sổ mục kê của UBND xã Tân Hiệp.

Theo tài liệu năm 2004 (sổ dã ngoại): Phần đất trên thuộc thửa 28, 29, TBĐ số 46, ông Trương Hòa Sao có tên kê khai trong sổ dã ngoại của UBND xã Tân Hiệp. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp là đất trống có ranh rào ổn định do ông Trương Hòa Sao phơi bánh tráng.

Việc cấp GCN cho ông Nguyễn Văn Có đối với thửa 348 tại thời điểm đó không đo vẽ hiện trạng thực tế, chỉ căn cứ tài liệu kê khai đăng ký nên có thể diện tích chưa chính xác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 02-3-2022, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 34, 35, 39, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về việc thi hành Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng Luật đất đai năm 1993; Luật người cao tuổi;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Toà án; Nghị quyết số 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hòa Sao (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sao gồm các ông bà Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai, Trương Tuấn Kiệt) về việc xác định ông Trương Hòa Sao là chủ sử dụng đối với phần đất 684,4m^2 (ký hiệu vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa đất số 348, TBĐ số 8, tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Nguyễn Văn Có ngày 01/4/1996 đối với phần diện tích 684,4m^2 nói trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh số hợp đồng 99165/CNHM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Có gồm ông Nguyễn Hữu Thao, Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao (gồm các ông bà Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai, Trương Tuấn Kiệt) có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch có chiều dài 55,17m^2 trên thửa đất số 348, TBĐ số 8, tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao gồm các ông bà Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa

Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai và Trương Tuấn Kiệt có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch có chiều dài 55,17m^2 trên thửa đất số 348 nói trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 99165/CN HM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My về việc trả lại giá trị tường rào với số tiền là 7.110.310 đồng cho các ông bà Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai và Trương Tuấn Kiệt.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao gồm các ông bà: Trương Thị Hòa Mai, Trương Tuấn Kiệt và Trương Hòa Quý kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 02-3-2022 củaTòa án nhân dân huyện Hóc Môn, đề nghị tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn - ông Trương Hòa Sao là ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai , ông Trương Tuấn Kiệt không rút đơn kháng cáo. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn - ông Trương Hòa Sao không rút đơn khởi kiện. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn - ông Nguyễn Văn Có là các ông bà: ông Nguyễn Hữu Thao, Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My không rút yêu cầu phản tố. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác so với các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp tại cấp sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn - ông Trương Hòa Sao là ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Thân mua của ông Phùng từ năm 1959. Năm 1967, bà Thân phân đất bằng miệng cho các con cháu sử dụng. Bà Thân phân đất không đo vẽ để xác định vị trí, ai sử dụng phần nào thì tự đăng ký kê khai quyền sử dụng đất phần đó. Phần đất tranh chấp là phần đất bà Thân cho ông Sao và ông Sao sử dụng từ trước năm 1975 để trồng Bạch Đàn và trồng mía. Sau đó năm 1978 bà Thân cho gia đình ông Có sử dụng để làm lò hủ tíu, xây chuồng heo và giếng nước. Bà Thân không bán cũng không cho ông Có phần diện tích đất tranh chấp. Phần diện tích đất tranh chấp là phần đất bà Thân cho ông Sao căn cứ vào Tờ tương phân đất lập ngày 08/8/1999. Năm 1982, ông Có tự ý đăng ký kê khai quyền sử dụng đất ông Sao không biết. Năm 2006 ông Sao xây tường diện tích đất tranh chấp. Ông Quý, bà Mai, ông Kiệt kháng cáo toàn bộ bản án dân sư sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Có gồm ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My trình bày:* Không đồng ý với kháng cáo của ông Quý, ông Kiệt, bà Mai và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

Về Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Đơn kháng kháng trong hạn luật định nên chấp nhận.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm Số 62/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai và ông Trương Tuấn Kiệt trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn - ông Trương Hòa Sao là bà Lê Thị Biểu, bà Trương Thị Ngọc Thơ, Ông Trương Hòa Phú, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Trương Hòa Phú đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa xét xử phúc thẩm nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Biểu, bà Thơ, ông Phú và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: *Xét kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn - ông Trương Hòa Sao là ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt:*

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 01187QSDĐ ngày 01/4/1996 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Nguyễn Văn Có đối với phần diện tích 684,4m^2; xác định ông Sao là chủ sử dụng phần diện tích đất 684,4m^2 (gồm vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa 348, TBĐ số 8 (nay là thửa 28, TBĐ số 46) tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 684,4m^2 (ký hiệu vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa đất số 348, TBĐ số 8 (nay là thửa 28, Tờ bản đồ số 46), tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh, số hợp đồng 99165/CNHM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ Tờ bán đứt đất ngày 03/7/1959 có xác nhận của Hội đồng xã Tân Hiệp giữa ông Trương Văn Bùng và bà Dương Thị Thân, Công văn số 44/UBND ngày 10/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp và sự thừa nhận của các đương sự thì diện tích đất 684m^2 thuộc một phần thửa 348 có nguồn gốc từ thửa 549 (TL1919) do bà Dương Thị Thân nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Bùng.

- Về quá trình kê khai, đăng ký và cấp GCNQSDĐ: Tại Công văn số 44/UBND ngày 10/01/2020 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp có nội dung:

Theo tài liệu địa chính năm 1982: Thuộc một phần thửa 14, TBĐ số 4, diện tích 10.620m^2 do bà Dương Thị Thân đăng ký kê khai sử dụng 8.620m^2/10.620m^2 và ông Nguyễn Văn Có đăng ký kê khai sử dụng 2.000m^2/10.620m^2.

Theo tài liệu địa chính năm 1989: Khu đất thuộc 02 thửa, gồm một phần thửa đất số 274, TBĐ số 8, diện tích 912m^2 do ông Trương Hòa Sao đăng ký kê khai và một phần thuộc thửa 348, TBĐ số 8, diện tích 1.712m^2 do ông Nguyễn Văn Có đăng ký kê khai.

Theo ý kiến trình bày của đại diện UBND huyện Hóc Môn: Theo tài liệu năm 1989, đất thuộc thửa 348, TBĐ số 8, xã Tân Hiệp ông Nguyễn Văn Có kê khai trong sổ mục kê của UBND xã Tân Hiệp.

Ngày 21/01/1995, ông Sao được UBND huyện Hóc Môn cấp GCNQSDĐ đối với thửa 274, TBĐ số 8, diện tích 912m^2.

Ngày 01/4/1996, ông Có được UBND huyện Hóc Môn cấp GCNQSDĐ đối với thửa 348, TBĐ số 8, diện tích 1.712m^2.

- Về quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp:

Các đương sự xác nhận Thửa đất số 348, diện tích 1.712m^2 (bao gồm phần đất 684,4m^2) ông Có sử dụng trước năm 1980. Một phần ông Có xây nhà ở, hiện nay căn nhà vẫn còn, phần còn lại ông Có làm lò hủ tiếu, đào giếng nước và xây chuồng nuôi heo. Năm 1987, ông Có xây lại nhà gạch và dời lò hủ tiếu xuống phía sau nhà ông Có. Phía nguyên đơn trình bày năm 2000, sau khi bà Thân lập tờ tương phân chia đất thì ông Sao rào lại phần đất tranh chấp này, Hiện tại đất tranh chấp ông Kiệt và ông Quý sử dụng để phơi hủ tiếu.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2020, các bên đều xác định trên phần đất tranh chấp có giếng nước do ông Nguyễn Văn Có đào nhưng hiện nay giếng nước không còn và không bên nào xác định được vị trí của giếng nước. Trên phần đất tranh chấp hiện nay vẫn còn hàng gạch là nền chuồng heo cũ.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định ông Nguyễn Văn Có là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất diện tích 684,4m^2 từ năm 1980. Năm 1982, ông Có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và đến năm 1996 được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp GCN, ông Có vẫn tiếp tục sử dụng.

Phía nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp trước đây ông Sao có trồng cây Bạch Đàn và ông Có lấn qua phần đất này để làm lò hủ tiếu, giếng nước và chuồng heo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định: Người sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông Có được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 348, diện tích 1.712m^2, trong đó bao gồm phần diện tích 684,4m^2 là đúng quy định pháp luật.

Xét Tờ tương phân đất ngày 08/8/1999: Căn cứ nội dung Tờ tương phân ngày 08/8/1999, bà Thân phân chia cho các con của bà Thân gồm các ông bà Trương Hiếu Không, Trương Hòa Sao, Trương Thị Tròn, Trương Duy Lâm, Trương Văn Hồ mỗi người 2.000m^2; chia cho các cháu gồm các ông bà Nguyễn

Văn Có, Nguyễn Văn Chánh, Trương Thị Hòa Mai mỗi người 654m^2. Tuy nhiên, năm 1982, bà Thân chỉ kê khai đăng ký 8.620m^2 nhưng đến năm 1999 bà Thân mới tiến hành phân chia cho các con và các cháu 11.962m^2 là không hợp lệ. Mặt khác, tại thời điểm bà Thân phân chia đất, ông Sao, ông Có, ông Không và một số người khác đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995, 1996. Tờ tương phân được lập ngày 08/8/1999, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không có sơ đồ vị trí lô đất phân chia cho từng người. Do đó, không có cơ sở để xác định phần đất diện tích 684,4m^2 chính là phần đất bà Thân cho ông Trương Hòa Sao.

Ngoài ra, ông Sao cho rằng phần đất tranh chấp là phần đất bà Thân cho ông Sao nhưng ông Sao không kê khai đăng ký. Năm 1995, ông Sao kê khai diện tích 912m^2 thuộc thửa 274 (Có nguồn gốc đất cũng của bà Thân) và đã được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995. Ông Sao trình bày phần đất này bà Thân cho ông Trương Hiếu Không, có vị trí tiếp giáp phía sau phần đất tranh chấp cơ quan nhà nước cấp nhầm cho ông Sao nhưng từ khi ông Sao được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Sao và ông Không cũng không có ý kiến gì về việc này. Đến năm 1996, ông Có được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 348, diện tích 1.712m^2, ông Sao cũng không có ý kiến. Do đó, lời trình bày của ông Sao Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích trên, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 01187QSDĐ ngày 01/4/1996 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Nguyễn Văn Có đối với phần diện tích 684,4m^2; xác định ông Sao là chủ sử dụng phần diện tích đất 684,4m^2 (gồm vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa 348, TBĐ số 8 (nay là thửa 28, TBĐ số 46) tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc buộc phía nguyên đơn tháo dỡ, đập bỏ hàng rào:

Ông Có được UBND huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, TBĐ số 8, diện tích 1.712m^2 là đúng quy định pháp luật. Gia đình ông Nguyễn Văn Có đã có quá trình trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Do đó, ông Sao xây dựng hàng rào tường gạch trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Có là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Sao có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ hàng rào tường gạch đã xây dựng trên thửa 348 là có căn cứ.

Về chi phí xây dựng tường rào: Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 12/3/2021 thì tường rào xây gạch trị giá 7.110.310 đồng. Phía bị đơn tự nguyện

trả lại cho phía nguyên đơn giá trị hàng rào với số tiền 7.110.310 đồng. Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của phía bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm Số 62/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 296, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết Số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt; giữ nguyên Bản án sơ thẩm Số 62/2022/DS-ST ngày 02/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hòa Sao (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao gồm bà Lê Thị Biểu, bà Trương Thị Thùy Trang, ông Trương Hòa Quý, ông Trương Hòa Phú, bà Trương Thị Ngọc Thơ, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt) về việc xác định ông Trương Hòa Sao là chủ sử dụng đối với phần đất 684,4m^2 (ký hiệu vị trí số 8, 10, 13) thuộc một phần thửa đất số 348, TBĐ số 8, tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ CHí Minh và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 013944 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc

Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn Có ngày 01/4/1996 đối với phần diện tích 684,4m^2 nói trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh số hợp đồng 99165/CNHM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Có gồm: ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao (gồm các ông bà Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai, Trương Tuấn Kiệt) có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch có chiều dài 55,17m^2 trên thửa đất số 348, TBĐ số 8, tọa lạc xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao gồm các ông bà: Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai và Trương Tuấn Kiệt có nghĩa vụ tháo dỡ, đập bỏ tường rào bằng gạch có chiều dài 55,17m^2 trên thửa đất số 348 nói trên.

(Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 99165/CN HM-CC ngày 01/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My về việc trả lại giá trị tường rào với số tiền là 7.110.310 (Bảy triệu một trăm mười nghìn ba trăm mười) đồng cho các ông bà: Lê Thị Biểu, Trương Thị Thùy Trang, Trương Hòa Quý, Trương Hòa Phú, Trương Thị Ngọc Thơ, Trương Thị Hòa Mai và Trương Tuấn Kiệt.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, định giá ngày 25/12/2015 và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020: Nguyên đơn phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

- Chi phí thẩm định giá (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 12/3/2021) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2020: Bị đơn tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

5. Về án phí :

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Hòa Sao được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị Biểu, bà Trương Thị Thùy Trang, bà Trương Hòa Quý, ông Trương Hòa Phú, bà Trương Thị Ngọc Thơ, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Hòa Sao) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AB/2014/0007129 ngày 23/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ CHí Minh.

- Ông Nguyễn Văn Có được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Hữu Thao, ông Nguyễn Hữu Đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc My (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Có) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0077371 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Hòa Quý, bà Trương Thị Hòa Mai, ông Trương Tuấn Kiệt được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

7. Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Bùi Liên Minh	**Phan Thị Út**	**Nguyễn Thị Thoa**

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân H.Hóc Môn, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự H.Hóc Môn;
- Cục Thi hành án TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thoa