

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 882/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán:

Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lấn chiếm)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3309/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, tổ G, Ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Anh T, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ: Số A (lầu A) P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Kim H - thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, tổ G, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh H1, sinh năm 1978 (có mặt);
Địa chỉ ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1927 (đã chết ngày 06/5/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1:

1.1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1965 (vắng mặt);

1.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1969 (vắng mặt);

1.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết H3, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 2, ấp T, xã T, H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: B, tổ G, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh H1, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

1.5. Bà Nguyễn Thị Tuyết D, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số I, tổ C, khu phố D, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T1, sinh năm 1976 – chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án);

Địa chỉ liên hệ: Số A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 07/3/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 23/11/1998, ông Trần Văn N được UBND huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4 đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 7, diện tích $1052\text{m}^2/2806\text{m}^2$, tọa lạc tại xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 190/QĐ-UB ngày 23/11/1998.

Thửa đất có nguồn gốc từ ông Trần Bá T3 có tổng diện tích 2.700m^2 với chiều ngang của khu đất là 48m, được chia thành bốn phần cho bốn đồng thừa kế của ông T3 là Trần Bá H4, Trần Thị B (hay còn gọi là Trần Thị L), Trần Thị B1 và Trần Văn C với mỗi thửa đất thừa kế có chiều ngang là 12m.

Năm 1975, ông Trần Văn V (là con của ông Trần Bá H4, là cha của N) được hưởng một phần của ông Trần Văn C do ông C không có vợ, con và mua lại hai phần đất từ các đồng thừa kế của ông T4 là Trần Thị B (hay còn gọi là Trần Thị L) có con là Nguyễn Văn B2 và Trần Thị B1 có con là Huỳnh Văn T5 ký nhận.

Ông Trần Văn V có 06 người con, trong đó có ông N, ông Trần Bá L1, ông Trần Văn P1, bà Trần Thị M1, bà Trần Thị H5 và ông Trần Bá C1. Ông Trần Văn V đã khai hoang, quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên từ năm 1975, đến năm 1982 thì ông Trần Bá L1 đăng ký kê khai sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên và được xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích là 2.500m^2 , thuộc thửa 922, tờ bản đồ số 1.

Sau giải phóng, bà Trần Thị M1 bị tịch thu nhà nên đã xin ông Trần Văn V và những người trong gia tộc một phần đất thuộc chi của ông Trần Bá H4 để xây nhà ở.

Năm 1995, để tạo điều kiện cho các bên hợp thức hoá quyền sử dụng đất, nên ông Trần Bá L1 và anh em ông N mới thống nhất để 03 người đứng đăng ký kê khai, cụ thể :

- Ông Trần Văn N đăng ký kê khai 1.056m^2 và sau đó được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4 ngày 23/11/1998 với diện tích là $1052/2806\text{m}^2$.

- Ông Trần Văn P1 đăng ký kê khai 1.056m^2 và sau đó được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/1998 với diện tích là $1052/2806\text{m}^2$;

- Bà Trần Thị M1 đăng ký kê khai 385m^2 và sau đó được công nhận theo Quyết định số 193/QĐ-UB ngày 18/06/2004 của UBND huyện H; diện tích còn lại 316m^2 là phần đất thổ mộ, nằm phía sau liền kề khu đất do bà M1 đại diện quản lý sử dụng.

Tuy nhiên, vào năm 2012 ông N mới biết việc bà Nguyễn Thị Tuyết M đã âm thầm lấn chiếm đất của ông một cách trái phép, để coi nơi nhà ở trong thời gian dài và ngang nhiên yêu cầu ông N phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4, để bà M hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ số B, tổ G, ấp T, xã T, huyện H, Tp . (sau đây gọi tắt là Căn nhà B). Vì ông N không đồng ý nên đến tháng 6/2012 bà M khởi kiện ra tòa và vụ việc được xét xử qua hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm, cuối cùng Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do bà M rút đơn khởi kiện.

Ngày 18/12/2015, bà M lại làm đơn khiếu nại gửi UBND huyện H để yêu cầu ông N phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4 để bà M hợp thức hóa quyền sở hữu Căn nhà B.

Ngày 04/03/2017, ông N mới nhận được Quyết định số 6662/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của Chủ tịch UBND huyện H về việc giải quyết đơn của bà M khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N không đúng đối tượng (sau đây gọi tắt là Quyết định số 6662/QĐ-UBND).

Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 96002/CN-HM-CC do Trung tâm Đo bản đồ Chi nhánh H6 lập ngày 14/8/2013 thể hiện:

- Tổng diện tích đất thực tế do ông N và ông Trần Văn P1 sử dụng là 1.732m^2 (theo giấy chứng nhận thì ông N và ông P1 được cấp là 2.104m^2) ít hơn so với giấy chứng nhận là 372m^2 ; trong đó, diện tích đất thực tế của ông N chỉ còn 866m^2 đã bao gồm phần đất diện tích $145,4\text{m}^2$ mà bà M đã xây Căn nhà B.

- Toàn bộ diện tích Căn nhà B có diện tích $145,4\text{m}^2$, thuộc thửa 200, 201 được thể hiện trong Bản vẽ hiện trạng vị trí số 93896/CN-HM-CC nằm trọn vẹn trong khu đất của ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4.

Trước đó, năm 1997 vì bà M không có chỗ ở nên đã xin mượn một phần đất của ông N để cất chòi lá ở nhờ. Thời điểm đó ông N đã có giao kết với bà M là chỉ cho mượn đất để cất nhà ở, không được mua bán chuyển nhượng cho người khác, nếu bà M không ở nữa thì phải trả lại đất cho ông N.

Căn cứ theo Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/03/1998 của T6 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quy trình kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N là hoàn toàn hợp lệ và theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông N đã kê khai “toàn bộ diện tích đất đang sử dụng vào tất cả các mục đích”, kể cả phần diện tích cho “các chủ sử dụng khác thuê mượn”. Vì vậy, trong các loại đất cần phải kê khai đăng ký, ông N đã kê khai

phần đất mà ông N đã cho bà M mượn để cất nhà ở. Đất ông N cho bà M mượn nên bà M lúc đó không có quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó là lý do vì sao thửa đất tranh chấp có nhà của bà M nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N.

Việc Chủ tịch UBND huyện H ra Quyết định số 6662/QĐ-UBND, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N vào năm 1998 với lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng đang sử dụng là hoàn toàn trái pháp luật. Bởi vì, trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, theo đúng như hướng dẫn của UBND xã T, ông N đã kê khai tất cả các phần đất của ông N đã đăng ký, sử dụng bao gồm cả phần đất mà ông N đã cho bà M mượn ở nhờ nên việc kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục quy định tại Thông tư 346 của Tổng cục Địa chính; nội dung của Quyết định số 6662/QĐ-UBND hoàn toàn trái ngược với nội dung Thông báo số 1257/TNMT ngày 20/11/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện H khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4 là đúng trình tự thủ tục quy định; nội dung Quyết định 6662/QĐ-UBND cũng trái với nhận định của Bản án phúc thẩm số 60/2015/DS-PT ngày 15/01/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, nguyên đơn ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà M hoàn trả lại cho ông N phần đất có diện tích là 145,4m², thuộc thửa 200, 201, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) có địa chỉ B, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Huỷ Quyết định số 6662/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của Chủ tịch UBND huyện H.

** Theo Đơn phản tố ngày 08/6/2023, Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện (không có ngày tháng năm) và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông Trần Bá T3 (ba của ông Trần Bá H4, ông cố của bà M). Ông Trần Bá H4 có vợ là bà Lê Thị K (là ông bà ngoại của bà M, ông bà nội của ông N). Do ông H4 mất sớm nên ông T4 cho lại bà K. Vào năm 1977 bà K cho mẹ của bà M là bà Trần Thị M1 phần đất của ông bà để lại cho con cháu về cất nhà và ở ổn định. Sau đó, bà M có gia đình nên năm 1979 bà M1 cho bà M cất nhà kế bên (nhà mái lá) (nay là Căn nhà B). Năm 1986, bà M sửa chữa nhà lại và xây nhà tường lợp mái tôn để ở. Từ khi cất nhà năm 1979 cho đến

năm 2010 không ai có ý kiến hay tranh chấp với bất kỳ ai trong dòng họ. Do không có thông tin về việc kê khai nhà đất nên bà M không có đi kê khai theo quy định của chính quyền, và lại không có mua bán gì nên không quan tâm.

Đến năm 2010 nhà nước có sửa chữa, nâng cấp đường nên mặt đường cao hơn nền nhà, vì vậy bà M có nhu cầu sửa chữa nhà và liên hệ với UBND xã T để xin phép, thì được biết Căn nhà 24/8B cấp sổ trùng với miếng đất của ông N ở kế bên và bà M có liên hệ ông N xin mượn lại sổ để tách ra và làm sổ, nhưng ông N không cho. Bà M có nhờ UBND xã T hòa giải nhưng không thành. Sau đó bà M có khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng sau đó rút đơn khởi kiện.

Ngày 28/11/2016 Chủ tịch UBND huyện H có Quyết định số 6662/QĐ-UBND.

Do đó, bị đơn bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N và có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99DSDĐ/Q4 ngày 23/11/1998 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông N không đúng hiện trạng.

- Công nhận cho bà M quyền sử dụng đất có diện tích 145,4m² thuộc thửa đất số 200, 201 tờ bản đồ số 04, Bộ địa chính xã T, huyện H, theo tài liệu năm 2005 (một phần thửa 182 tờ bản đồ 07, Bộ địa chính xã T, huyện H, theo tài liệu năm 1995).

** Theo Văn bản số 3792/UBND ngày 04/8/2017, UBND huyện H có cung cấp các thông tin sau:*

Phần đất 145,4m² (có nhà mang số 24/8B của bà Nguyễn Thị Tuyết M) thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 93896/CN-HM ngày 22/10/2012 của Trung tâm Đo đạc bản đồ-Sở T7). Nguồn gốc đất do bà Trần Thị M1 sử dụng từ trước năm 1975; trong quá trình sử dụng bà M1 đã cất 01 căn nhà (hiện nay mang số 24/8B) và 01 chòi lá bên hông nhà; đến khoảng năm 1986 cho con là bà Nguyễn Thị Tuyết M sử dụng phần chòi lá, đến năm 1989 thì cất lại nhà tường tôn ở đến nay (nhà mang chung số 24/8B).

Phần nhà đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99QSDĐ/Q4 đất thuộc một phần thửa 182, diện tích 1052m²/2806m², tờ bản đồ số 7, xã T cho ông Trần Văn N theo Quyết định số 190/QĐ- UB ngày 23/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H.

Phần đất 182, tờ bản đồ số 7, xã T (tài liệu năm 1995) có nguồn gốc của ông Trần Bá T3 (ông nội bà Trần Thị M1 và ông Trần Văn V (là cha của ông Trần Văn N)) đứng bộ cũ.

Theo Tài liệu 299/TTg, đất thuộc thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T diện tích 2500m² do ông Trần Bá L1 (con của ông Trần Văn V) kê khai.

Theo Tài liệu năm 1995, đất thuộc thửa 182, diện tích 2806m², tờ bản đồ số 7 do bà Trần Thị M1 kê khai đăng ký. Trong quá trình sử dụng thửa 182 được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: ông Trần Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1052m²/2806m²; ông Trần Văn P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1052m²/2806m² theo Quyết định số 190/QĐ-UB ngày 23/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H và bà Trần Thị M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 385m² theo Quyết định số 193/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND huyện.

Căn nhà số B tổ G, ấp T, xã T, huyện H thuộc thửa đất 182, tờ bản đồ số 7, xã T và nằm trong giấy chứng nhận số 1118/99-QSDĐ/Q4 đã cấp cho ông Trần Văn N.

** Theo Bản tự khai ngày 06/12/2023, Chủ tịch UBND huyện H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Phần đất 145,4m² (có nhà mang số 24/8B) thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 93896/CN-HM ngày 22/10/2012 của Trung tâm Đo đạc bản đồ-Sở T7) có nguồn gốc của ông Trần Bá T3 (ông nội bà Trần Thị M1, ông Trần Văn V) đứng bộ cũ; trước năm 1975 do bà Trần Thị M1 sử dụng một phần. Quá trình sử dụng bà M1 đã cất 01 căn nhà và 01 chòi lá bên hông nhà (hiện nay mang số 24/8B); đến khoảng năm 1986 cho con là bà Nguyễn Thị Tuyết M sử dụng căn nhà lá, đến năm 1989 thì cất lại nhà tôn ở đến nay (nhà mang chung số 24/8B).

Theo Tài liệu năm 1995, đất thuộc thửa 182, diện tích 2806m², tờ bản đồ số 7 do bà Trần Thị M1 kê khai đăng ký. Trong quá trình sử dụng thửa 182 được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau: bà Trần Thị M1 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 385m² theo Quyết định số 193/QĐ-UB ngày 18/6/2004; ông Trần Văn P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1052m²/2806m² theo Quyết định số 190/QĐ-UB ngày 23/11/1998 của UBND huyện H; ông Trần Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1052m²/2806m² theo Quyết định số 190/QĐ-UB ngày 23/11/1998 của UBND huyện H

Trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N (1052m²/2806m²) có 05 căn nhà ở (nhà ông Trần Văn P1, nhà bà Trần Thị M2, nhà ông Trần Văn N số 24/7, nhà bà Trần Thị H5 và nhà bà Nguyễn Thị Tuyết M số 24/8B).

Nhận thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N bao gồm phần đất có nhà 24/8B của bà M trực tiếp sử dụng từ năm 1986 đến nay là không đúng hiện trạng sử dụng. Do đó, bà M khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N bao gồm phần nhà đất của bà M đang sử dụng, đồng thời yêu cầu được công nhận quyền sử dụng 145,4m² đất (có nhà mang số 24/8B) là có cơ sở để giải quyết.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N (năm 1998) thủ tục xét cấp giấy chứng nhận không yêu cầu đo đạc cụ thể hiện trạng trên đất nên không phát hiện trên đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N có phần nhà đất của bà M. Để khắc phục sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N cần thiết phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp lại đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Từ các cơ sở nêu trên, ngày 28/11/2016 Chủ tịch UBND huyện H đã ban hành Quyết định số 6662/QĐ-UBND.

Việc Chủ tịch UBND huyện H ban hành Quyết định số 6662/QĐ-UBND là đúng trình tự thủ tục quy định. Do đó, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông N đề nghị hủy Quyết định số 6662/QĐ-UBND.

Căn cứ Đơn xin vắng mặt ngày 06/9/2023 của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1 là ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Tuyết P, bà Nguyễn Thị Tuyết H3, bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Nguyễn Thị Tuyết D trình bày như sau: Các ông, bà là con của bà Trần Thị M1 trong vụ án tranh chấp Quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Tuyết M đang được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết. Nay các ông bà xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử lý do bận công việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280, Điều 474, Điều 476, Điều 477, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 166, Điều 609, 610, 611, 612, 623, khoản 1 Điều 668 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N về việc:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M hoàn trả lại cho ông Trần Văn N phần đất có diện tích là 145,4m², thuộc thửa 200, 201, tờ bản đồ số 4, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) có địa chỉ tại số B, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Hủy Quyết định số 6662/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Tuyết M khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N không đúng đối tượng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

2.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSDD/Q4 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/1998 cho ông Trần Văn N đối với phần đất có diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 93896/CN-HM ngày 22/10/2012 và Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 125909/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 22/3/2019 đều của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7.

2.2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Tuyết M quyền sử dụng đất có diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 93896/CN-HM ngày 22/10/2012 và Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 125909/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 22/3/2019 đều của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/3/2024, nguyên đơn ông Trần Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào văn bản số 3792/UBND ngày 04/8/2017 của UBND huyện H cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thể hiện, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 992, tờ bản đồ 01, xã T, huyện H (tài liệu năm 1975). Căn cứ theo “Tờ cam kết bán đất” ngày 20/7/1975 giữa những người trong gia tộc ông Trần Văn V, có cơ sở xác định chủ sử dụng diện tích đất tranh chấp là ông Trần Văn V. Bà Nguyễn Thị Tuyết M cho rằng bà được mẹ ruột là bà Trần Thị M1 cho phần chái nhà và bà M đã sửa chữa để ở ổn định từ năm 1977. Bà M1 thì xác định phần nhà và đất của bà M sử dụng chưa được hợp thức hoá. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M1 được cấp không có phần diện tích đất của bà M đang sử dụng mà phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N. Như vậy, bà M không chứng minh được nguồn gốc đất. Phần đất bà M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không có phần diện tích đất bà M đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà M là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc bà M trả lại cho ông N phần diện tích đất đang tranh chấp.

-

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hiện trạng, nguồn gốc và quá trình đăng ký, kê khai tài sản đang tranh chấp:

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 93896/CN-HM ngày 22/10/2012, Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 125909/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 22/3/2019 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 125909/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 22/3/2019 đều của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7 thì phần đất tranh chấp có diện tích 145,4m² (trên đất có Căn nhà 24/8B của bà Nguyễn Thị Tuyết M) thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005). Phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99QSDĐ/Q4 thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T, diện tích 1052m²/2806m² cho nguyên đơn ông Trần Văn N theo Quyết định số 190/QĐ-UB ngày 23/11/1998 của UBND huyện H.

Căn cứ nội dung Văn bản số 3792/UBND ngày 04/8/2017 của UBND huyện H; Quyết định số 6662/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 “Về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Tuyết M khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N không đúng đối tượng” thể hiện: Nguồn gốc đất là của ông Trần Bá T3 đứng bộ cũ. Theo Tài liệu 299/TTg, đất thuộc thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T, diện tích 2500m² do ông Trần Bá L1 kê khai. Theo Tài liệu năm 1995, đất thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T, diện tích 2806m², do bà Trần Thị M1 kê khai đăng ký. Trong quá trình sử dụng, thửa 182, diện tích 2.806m², tờ bản đồ số 7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể: Ông Trần Văn N được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 1052/2806m²; Ông Trần Văn P1 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

diện tích 1052/2806m² theo Quyết định số 190/QĐ-UB ngày 23/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H; bà Trần Thị M1 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 385m² theo Quyết định số 193/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND huyện H.

Căn cứ theo “Tờ cam kết bán đất” ngày 20/7/1975 giữa những người trong gia tộc ông Trần Văn V, có cơ sở xác định chủ sử dụng diện tích đất tranh chấp là ông Trần Văn V (là cha của ông Trần Văn N, Trần Văn P1), bà Nguyễn Thị Tuyết M cho rằng bà được mẹ ruột là bà Trần Thị M1 cho phần chái nhà và bà M đã sửa chữa để ở ổn định từ năm 1979. Bà M1 thì xác định phần nhà và đất của bà M sử dụng chưa được hợp thức hóa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M1 được cấp không có phần diện tích đất của bà M đang sử dụng mà phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N. Như vậy, bà M không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp là của bà M1 cho.

Bên cạnh đó, tại phiên toa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận trên phần diện tích 1052m² mà ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng cộng 05 căn nhà bao gồm: Nhà ông Trần Văn N, Trần Văn P1, Trần Thị M2, Trần Thị H5 và nhà của bà Nguyễn Thị Tuyết M. Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cung cấp các Vi Bằng thể hiện nội dung bà M2 và bà H5 đã trả đất lại cho ông N và hiện nay ông N cũng đã bán cho người khác.

[3.2] Từ những chứng cứ phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần đất đang tranh chấp diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 200, 201, tờ bản đồ số 4), xã T, huyện H mà bà M đang cất nhà ở thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Trần Văn N. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc bị đơn bà M hoàn trả lại cho ông N phần đất đang tranh chấp là không có căn cứ, nên cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc bà M phải trả lại phần đất trên cho ông N. Tuy nhiên, do bà M hiện đang ở trong căn nhà này, không còn chỗ ở nào khác nên cần buộc bà M hoàn trả giá trị đất cho ông N theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/4/2022 của Công ty TNHH MTV T8.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/4/2022 của Công ty TNHH MTV T8, phần đất đang tranh chấp diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 200, 201, tờ bản đồ số 4), xã T, huyện H mà bà M đang cất nhà ở có giá trị: 27.358.335 đồng/m² x 145,4m² = 3.977.901.909 đồng. Như vậy, bà Nguyễn Thị Tuyết M phải hoàn trả cho ông Trần Văn N giá trị đất diện tích 145,4m² tương đương 3.977.901.909 đồng.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSĐĐ/Q4 đối với phần đất tranh chấp và công nhận cho bà M quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp: Như phân tích trên, yêu cầu phản tố của bà M là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Trần Văn N đã nộp tạm ứng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản, nên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn N.

[7] Án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn N không phải chịu.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M là người cao tuổi nên được miễn.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Văn N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Luật Đất đai 2003; Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M hoàn trả lại cho ông Trần Văn N giá trị đất diện tích 145,4m², thuộc thửa 200, 201, tờ bản đồ số 04, xã T, huyện H,

Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) có địa chỉ tại số B, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương 3.977.901.909 đồng. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/4/2022 của Công ty TNHH MTV T8.

1.2. Hủy Quyết định số 6662/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Tuyết M khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N không đúng đối tượng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc:

2.1. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1118/99-QSDD/Q4 do Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/1998 cho ông Trần Văn N đối với phần đất có diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005).

2.2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Tuyết M quyền sử dụng đất có diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005).

3. Sau khi hoàn trả hết số tiền trên cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền sử dụng diện tích đất 145,4m² thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 93896/CN-HM ngày 22/10/2012 và Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 125909/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 22/3/2019 đều của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7. Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của bản án này để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 145,4m² thuộc một phần thửa 922, tờ bản đồ số 1, xã T (Tài liệu 299/TTg), thuộc một phần thửa 182, tờ bản đồ số 7, xã T (Tài liệu năm 1995), thuộc một phần thửa 200, 201, tờ bản đồ 04 (Tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 93896/CN-HM ngày 22/10/2012 và Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 125909/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 22/3/2019 đều của Trung tâm Đo đạc bản đồ -

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7 từ ông Trần Văn N sang bà Nguyễn Thị Tuyết M.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 15.000.000 đồng. Ông Trần Văn N đã nộp tạm ứng đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản, nên buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M phải hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng.

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

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết M được miễn.

Hoàn trả cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0034024 ngày 12/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N không phải chịu.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy

