

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày: 03/01/2025

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: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 814/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1194/2024/DSST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5884/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17774/2024/DS-PT ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Đôn Thị Đ, chết năm 2022.

Nơi cư trú cuối cùng: Số A đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Đoàn Văn U, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số G đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 44 đường T, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đoàn Văn V, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số E12 đường D2, V, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí

Minh.

4. Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 163 đường D, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Đoàn Thị B**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số A đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 161 đường D5, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số E12 đường D2, V, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Lê Thị M, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: Lô E1, Ô 33 khu phố Phú Hội, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000223, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2023 của Văn phòng Công chứng Phạm Xuân T; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009913, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2023 của Văn phòng Công chứng Tân Phú và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 14863, quyền số 09/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2023 của Văn phòng Công chứng B)

2/ *Bị đơn:* Bà **Trần Thị Việt A**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tiến M, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Lầu 3, Tòa nhà T, số R đường T, phường C, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 634, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2022 do Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và Giấy ủy quyền lại cho bên thứ ba ngày 13/01/2022 của Công ty Luật TNHH Một thành viên V).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Nguyễn Thế H** - Công ty Luật TNHH Một thành viên V – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Lầu 3, Tòa nhà T, số R đường T, phường C, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B.

Trụ sở: Số 66 đường N, Phường W, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Ngọc Xuân H1, sinh năm 1996 và bà **Dương Thị Kim S**, sinh năm 1999. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 66 đường N, Phường W, quận B, quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số: 567/UQ-ĐOBT ngày 27/9/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B)

3.2. Ông **Nguyễn Việt A**, sinh năm 1981. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 48/11A đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Việt A.

5/ *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Bà Đôn Thị Đ gồm Ông Đoàn Văn U, Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, bà Đoàn Thị B, Ông Đoàn Văn N, Bà Đoàn Thị T có Bà Lê Thị M là người đại diện hợp pháp trình bày: Tháng 3/1978, nguyên đơn được cậu ruột là ông Lê Văn T cho phần đất diện tích 8.716m² tại Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để canh tác sử dụng. Tháng 10/1991 nguyên đơn chuyển nhượng cho Tổ sản xuất M 8.000m², còn lại 716m² đất. Tổ sản xuất M bàn giao lại 8.000m² đất cho Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận B (sau đổi tên thành Công ty Phát triển nhà B, nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc B) quản lý và sử dụng nhưng Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận B đã san lấp và sử dụng cả 716m² đất còn lại của nguyên đơn.

Nguyên đơn đã khiếu nại Công ty Phát triển nhà B yêu cầu trả lại phần diện tích đất 716m² trên. Năm 1994, Công ty Phát triển nhà B mới giải quyết và trả lại quyền sử dụng 372,73m² trên tổng số 716m² cho nguyên đơn. Phần quyền sử dụng đất còn lại là 343,57m² đến nay nguyên đơn vẫn chưa được trả lại.

Ngày 27/05/1995, ông Huỳnh Văn S1 và ông Nguyễn Văn H2 đại diện Công ty Phát triển nhà B đã làm việc và ghi nhận ý kiến của nguyên đơn tại Biên bản làm việc cùng ngày. Cuối năm 1995, Công ty Phát triển nhà B đã hoàn trả quyền sử dụng 343,57m² đất còn lại cho nguyên đơn, hai bên có lập biên bản bàn giao nhưng do nguyên đơn di chuyển và sửa chữa nhà nên bị thất lạc. Hiện nay bị đơn bà Trần Thị Việt A đang lấn chiếm khoảng 149,2m² nằm trong phần

diện tích đất 343,57m² nêu trên, tọa lạc tại số 23/36/2 đường D2 (nay là số 155 đường N), Phường H, quận B, thuộc một phần thửa 16, tờ bản đồ số 61, bộ địa chính Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2002).

Năm 1999, bị đơn tiến hành thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn khai không đúng với diện tích lô đất thực mua Lô A4 thuộc bản đồ phân lô bán nền khu vực V của Công ty Phát triển nhà B nên phần đất lấn chiếm chỉ được ghi nhận là “phần đất không được công nhận” trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/03/1999 cho bà Trần Thị Việt A.

Theo Biên bản hoà giải ngày 22/11/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn tại Ủy ban nhân dân Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần “nhà thờ” (trên thực tế là dãy phòng trọ cho thuê) trên phần diện tích đất không được công nhận vì phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, thời gian thực hiện tháo dỡ từ ngày 23/11/2019 đến ngày 29/11/2019. Tuy nhiên, từ khi hết thời hạn nêu trên đến nay, bị đơn vẫn chưa thực hiện tháo dỡ. Ngoài ra, bị đơn đã xây dựng thêm bức tường cao trên phần đất lấn chiếm trên. Việc này xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn khi còn sống cũng như những người kế thừa thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn.

Nay những người thừa kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm trái phép khoảng 152,7m² đất tại số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B (thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ 61, bộ địa chính Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn.

2. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 343,52m² tại số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn gồm Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị B và Ông Đoàn Văn U.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất 343,52m² tại số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Việt A có Ông Lê Tiến M là người đại diện hợp pháp trình bày: Năm 1994 bị đơn nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Phát triển nhà B.

Đến ngày 12/3/1999, bị đơn được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3265/99, công nhận nhà ở có tổng diện tích sử dụng là 220m²; diện tích xây dựng là 110m²; kết cấu nhà tường gạch, sàn BTCT, mái ngói và có 02 tầng 01 sân; công nhận quyền sử dụng đất ở theo thửa đất số 1166, tờ bản đồ số duy nhất BDC Phường H, quận B, diện tích 302m², sử dụng riêng. Còn lại phần diện tích đất 148,3m² mặc dù chưa được công nhận do vướng quy hoạch đường dây điện thoai nhưng bị đơn cũng đã được Nhà nước cho phép quản lý và sử dụng xuyên suốt từ 1994 đến nay, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước theo đúng quy định pháp luật.

Tháng 11/2020, do nguyên đơn có đơn yêu cầu nên Ủy ban nhân dân Phường H, quận B đã tổ chức hòa giải để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đối với phần đất do bị đơn đang quản lý và sử dụng thuộc thửa số 16-1, tờ bản đồ 61/BDDC tại số 23/36/2 đường D2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 104915/DDBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 27/02/2009. Bị đơn được Ủy ban nhân dân phường giải thích rằng phần diện tích 148,3m² nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại hiện nay là phần hiên nhà của bị đơn và là phần giá trị mà Công ty TNHH Địa ốc B phải bồi thường cho nguyên đơn.

Trong buổi hòa giải giữa các bên, Ủy ban nhân dân Phường H, quận B đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp các giấy tờ nhà đất hợp lệ thể hiện phần đất trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, giấy tờ có liên quan đến việc thu hồi như bản giao, bồi thường,... hoặc có liên quan đến phần đất nêu trên thì nguyên đơn không cung cấp được. Ông Nguyễn Thái S là người đại diện của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền số 001705 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành H lập ngày 25/12/2020) xác nhận rằng nguyên đơn chỉ còn giữ bản photo Biên bản tiếp xúc với Công ty Phát triển nhà B ngày 27/5/1995, sơ đồ diện tích từng nền do Công ty lập năm 1994, sơ đồ san lấp do Phòng Xây dựng quận B lập năm 1992, ngoài những giấy tờ nêu trên thì nguyên đơn không còn giấy tờ nào khác.

Thực tế phần đất trên đã được bị đơn nhận chuyển nhượng từ Công ty Phát triển nhà B và quản lý, sử dụng hợp pháp từ năm 1994 đến nay. Vì vậy, nguyên đơn không có cơ sở để yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất đó cho nguyên đơn. Sau 04 lần hòa giải vào các ngày 25/11/2020, 26/12/2020, 08/01/2021 và 29/01/2021, Ủy ban nhân dân Phường H ghi nhận tại Thông báo số 11/TB-UBND về việc hòa giải đơn, theo đó hai bên không thống nhất, việc hòa giải không thành là do nguyên đơn không cung cấp được hồ sơ nguồn gốc đất cũng như các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất.

Do đó, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do không cung cấp được hồ sơ, tài liệu về nguồn gốc đất cũng như các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất một cách hợp pháp theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, bị đơn không có bất kỳ quan hệ giao dịch nào về dân sự với nguyên đơn liên quan đến nhà và đất trên nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, phía bị đơn bổ sung thêm ý kiến trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải hoàn trả công sức cải tạo, giữ gìn phần đất trên là 10% giá trị phần đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định, tương đương số tiền 666.627.100 đồng; tiền thuế sử dụng đất đã đóng, chi phí xây dựng 01 bức tường ngang và chi phí nâng nền là 600.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B có Ông Nguyễn Ngọc Xuân H và bà Dương Thị Kim S là người đại diện hợp pháp trình bày: Khu đất 8.165m² thuộc thửa 495, tờ bản đồ duy nhất Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 299/TTg) được Công ty đầu tư theo quy hoạch đã giải tỏa, san lấp vào năm 1992 sau khi có Giấy thỏa thuận sang nhượng đất và hoa màu cho Bà Đôn Thị Đ ngày 02/11/1992. Khi thỏa thuận đền bù, gia đình nguyên đơn chỉ chấp nhận giải tỏa và bàn giao 8.000m² đất. Tuy nhiên khi san lấp, lu lèn phần đất bị chài ra, vượt hơn phạm vi thỏa thuận là 716 m² nên Công ty phải trả lại cho nguyên đơn phần đất trên.

Năm 1994, Công ty được Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh giao đất theo Quyết định số 538/QĐ-UB-NN ngày 16/02/1994 với diện tích 8.165m², trong quyết định có nêu rõ “phần đất có chiều rộng 6m nằm dưới đường dây điện thoại, đơn vị không được xây dựng công trình, chỉ sử dụng để trồng cỏ và đường nội bộ”. Do Công ty chỉ thỏa thuận sang nhượng với nguyên đơn 8.000m² nên Công ty chỉ thực hiện quy hoạch ở ranh phía sau khu đất cách đường dây điện thoại 3m, phần đất còn lại ở phía Nam do nguyên đơn giữ lại.

Quá trình thực hiện dự án do lỗi kỹ thuật nên đã bị lệch ranh khi thực hiện đo đạc, cắm mốc. Phần diện tích gia đình nguyên đơn giữ lại có phần nằm trong ranh giao đất do lỗi lệch ranh, nên gia đình nguyên đơn được nhận lại 02 nền: cạnh C11 với diện tích 196,08m² và nền cạnh B14 với diện tích 176,65m², tổng cộng diện tích bàn giao là 372,73m². Phần đất còn lại 343,57m² thuộc đường dây điện Bắc Nam gia đình nguyên đơn giữ lại nên Công ty không có biên bản bàn giao cho khu đất này.

Ngày 25/06/1994, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển Nhà trực thuộc Ủy ban nhân dân quận B nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc B đã ký kết Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà số 97/HĐ-QLN với bị đơn để bán cho bị đơn 01 căn nhà tại nền số 4 dãy biệt thự thuộc thửa 84, 89, 90, 91, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 290m². Bị đơn đã sử dụng diện tích đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 3265/99 vào ngày 12/3/1999.

Dựa trên Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà số 97/HĐ-QLN với bị đơn và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 3265/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/03/1999, Công ty xác nhận chỉ bán cho bị đơn 290m²; phần diện tích 149,2m² không được công nhận trên giấy chứng nhận Công ty không có cơ sở và tài liệu để xác định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt A trình bày: Ông và bị đơn ký Hợp đồng thuê mặt bằng tại số

23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích thuê làm bãi giữ xe. Sau khi thuê ông có làm khung sắt tái chế để che nắng mưa đối với các xe gửi bên dưới. Nay nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp đối với phần đất ông đang thuê, ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông không có yêu cầu và tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1194/2024/DSST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U.

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 343,52m² tại số 23/36/2 Đường D2 (nay là 155 Đường N), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ gồm Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị B và Ông Đoàn Văn U.

2/ Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 152,7m² thuộc phần diện tích đất chưa được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3265/99 tọa lạc số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Việt A ngày 12/03/1999, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Bảng thống kê phân loại diện tích 155.2 m² - 2.5 m² thuộc GCN số 3265/99 = 152.7m²) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U.

3/ Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 152,7m² như đã công nhận trên.

4/ Buộc bà Trần Thị Việt A, ông Nguyễn Việt A cùng những người đang thực tế cư trú và sinh sống tại 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao quyền sử dụng đất 152,7m² thuộc phần diện tích đất chưa được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3265/99 ngày 12/03/1999 tọa lạc số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023, Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U. Bà Trần Thị Việt A và ông Nguyễn Việt A có

trách nhiệm tháo dỡ các công trình trên đất để giao quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn về tháo dỡ bức tường là 10.000.000 (Mười triệu) đồng và chi công sức quản lý, gìn giữ và tôn tạo phần đất trên là 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) đồng. Hỗ trợ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt A số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng để tháo dỡ các khung sắt tiền chế làm khung che mưa nắng bãi giữ xe trên phần đất tranh chấp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

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

Ngày 05/7/2024, bị đơn bà Trần Thị Việt A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/7/2024, Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định số 04/QĐ-VKS-DS với nội dung: Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B có lưu giữ bản chính Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A hay không và không đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đồng thời Tòa cấp sơ thẩm chưa xác minh rõ diện tích thửa 92-2 của bà Trần Thị A có diện tích bao nhiêu, có thuộc phần diện tích 165m² đã san lấp dư ra hay không; chưa thẩm định hiện trạng, làm rõ nguồn gốc của tài sản gắn liền trên đất để xử lý theo quy định (tháo dỡ hay trả lại tiền nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn). Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn trình bày trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu tính công sức quản lý tài sản là 1/10 giá trị đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá và yêu cầu nguyên đơn trả lại 600.000.000 đồng tiền tôn nền và xây tường, Tòa cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của bị đơn là thiếu sót. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân quận B kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Lê Nguyễn Thế H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Việt A trình bày: Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án là không đúng quy định pháp luật vì các tài liệu do nguyên đơn cung cấp không có bản chính và nguyên đơn cũng không sao gửi tài liệu cho phía bị đơn. Ngoài ra, Bà A không có quan hệ giao dịch gì với nguyên đơn nhưng Tòa sơ thẩm lại xác định Bà A là bị đơn trong khi Bà A chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa sơ thẩm căn cứ vào Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A và Biên bản của Công ty Phát triển Nhà bàn giao đất cho Bà Đ để làm cơ sở giải quyết vụ án nhưng đây chỉ là bản photo, không phải bản chính hay bản sao. Đồng thời, Tòa sơ thẩm chưa xác định phần đất mà Công ty

Phát triển nhà B san lấp dư của nguyên đơn nằm ở vị trí nào, chưa làm rõ diện tích đất bà A cam kết cho Bà Đ có nằm trong diện tích mà Công ty phải trả cho Bà Đ không, đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Trần Thị A và những nhân viên đã thực hiện việc bàn giao đất cho Bà A. Bà A sử dụng và đóng thuế đất từ năm 1994 nhưng Tòa sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ về quá trình cấp giấy, thủ tục niêm yết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà A. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà A tham gia trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nhưng trong bản án không ghi nhận nội dung phát biểu tranh luận và không nhận định về ý kiến của Luật sư. Các vi phạm về tố tụng và nội dung của bản án sơ thẩm được Viện kiểm sát nhân dân quận B nêu trong Quyết định kháng nghị là đúng. Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

Ông Lê Tiến M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Việt A trình bày: Thống nhất với phần trình bày và ý kiến của Luật sư về yêu cầu kháng cáo cũng như những vi phạm về mặt tố tụng và nội dung của bản án sơ thẩm. Theo hợp đồng góp vốn thể hiện Bà A chỉ nhận chuyển nhượng 290m² đất, sau đó Bà A mua thêm của những hộ liền kề 12m² nữa nên Bà A được công nhận diện tích là 302m². Phần diện tích đất đang tranh chấp không được công nhận nhưng có thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3265/99 ngày 12/3/1999 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà A. Thực chất phần đất Bà A mua bao gồm luôn phần diện tích đang tranh chấp nên khi nhận chuyển nhượng Công ty Phát triển Nhà đã bàn giao cho bà toàn bộ phần đất theo hợp đồng và phần diện tích ngoài chủ quyền. Tuy nhiên bị đơn không có chứng cứ chứng minh về việc Công ty đã thực hiện bàn giao phần đất ngoài chủ quyền. Bị đơn khẳng định đã sử dụng và đóng thuế đất đối với toàn bộ diện tích trong chủ quyền và ngoài chủ quyền từ năm 1994 đến nay nhưng biên lai đóng thuế không thể hiện cụ thể. Bản án sơ thẩm chưa xác định cụ thể phần đất của nguyên đơn có phải là diện tích ngoài chủ quyền mà bị đơn đang sử dụng hay không mà chỉ căn cứ vào bản photo Đơn xin xác nhận của bà A để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và buộc bị đơn trả đất là không khách quan và không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Bà Đoàn Thị Đ gồm Ông Đoàn Văn U, Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, bà Đoàn Thị B, Ông Đoàn Văn N, Bà Đoàn Thị T trình bày: Bà Đ là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất 152,7m² thuộc thửa 91, 92. Bà A giao phần đất tại thửa 92 cho Bà Đ từ trước năm 1991. Năm 1991, Bà Đ đã chuyển nhượng 8.000m² cho Tổ sản xuất M và không có ai tranh chấp gì. Sau đó Công ty Phát triển nhà B tiếp nhận và đã san lấp luôn phần diện tích đất ngoài diện tích chuyển nhượng. Bà Đ đã khiếu nại và được Công ty Phát triển nhà B đồng ý trả lại 716m². Bà A không có chứng cứ chứng minh phần đất 152,7m² thuộc quyền sử dụng của Bà A. Đơn

cam kết của bà A có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B nên là chứng cứ hợp pháp. Các văn bản của Công ty Phát triển nhà B xác định phần diện tích mà Bà Đ yêu cầu là phần Công ty thực hiện hoàn trả cho Bà Đ và hiện Bà A đang sử dụng. Đồng thời cũng xác định Công ty chỉ chuyển nhượng cho Bà A diện tích 290m² mà Bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty không chuyển nhượng cho Bà A phần diện tích ngoài chủ quyền của Bà A mà các bên đang tranh chấp. Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

[1] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã khắc phục vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm về việc chưa tiến hành xác minh nơi lưu trữ “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B bằng các công văn: Công văn số 16027/2024/QĐ-CCTLCC ngày 04/11/2024 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B; Công văn số 5728/TATP-TDS ngày 09/12/2024 gửi Ủy ban nhân dân Phường H, quận B. Theo đó, kết quả xác minh thể hiện “Bà Trần Thị A cam kết để Bà Đ toàn quyền định đoạt với phần diện tích còn lại thuộc thửa 92” theo trích lục hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân quận B. Do có sự thay đổi địa điểm trụ sở Ủy ban nhân dân phường, hiện tại bản chính “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 đã bị thất lạc.

Về việc đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng: Theo “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A thể hiện nội dung tái xác nhận trước đây bà A đã nhận tiền đối với diện tích đất 716m² từ Bà Đ và cam kết không khiếu nại hay tranh chấp. Tuy hiện nay không có bản chính của “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 nhưng theo các Công văn trả lời số 1204/UBND ngày 09/12/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B và Công văn số 526/UBND ngày 03/12/2022 của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B thể hiện bà A cam kết để Bà Đ toàn quyền định đoạt với phần diện tích còn lại thuộc thửa 92. Như vậy phần diện tích đất còn lại của thửa 92 đã được bà A để Bà Đ toàn quyền định đoạt từ trước khi Bà Đ ký hợp đồng sang nhượng với ông Tăng M và sau này bàn giao lại Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc B) nên không cần thiết đưa bà A vào tham gia tố tụng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B và kháng cáo của bị đơn Bà A. Ngoài ra theo kết quả trả lời xác minh của Công an Phường H, quận B thì bà Trần Thị A chết ngày 27/9/2009.

Về nội dung: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023; Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM thể hiện **thửa 92-2** (theo tài liệu 299/TTg) của bà Trần Thị A có diện tích 35,7m². Theo Biên bản xem xét thẩm tại chỗ ngày 24/02/2023 thể hiện hiện trạng trên phần đất tranh chấp hiện đang là đất trống, dùng làm bãi để xe gắn máy có khung sắt phía trên. Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/3/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM thể hiện trên phần đất tranh chấp có mái bạt che tạm và sân. Hiện nay khu đất trên Bà A đang cho ông Nguyễn Việt A thuê. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn về tháo dỡ bức tường là 10.000.000 đồng và chi phí công sức quản lý, gìn giữ và tôn tạo phần đất tranh chấp 100.000.000 đồng, hỗ trợ cho ông Nguyễn Việt A 15.000.000 đồng để tháo dỡ khung sắt tiền chế làm khung che mưa nắng bãi giữ xe trên phần đất tranh chấp là có lợi cho bị đơn. Viện kiểm sát nhân dân quận B kháng nghị đề nghị cần thẩm định hiện trạng, làm rõ nguồn gốc để xử lý theo quy định là không cần thiết.

Về công sức quản lý giữ gìn, làm tăng giá trị tài sản: Phần đất tranh chấp nằm ngoài diện tích đất bị đơn mua của Công ty Phát triển nhà B, không thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng bị đơn đã khai thác thông qua việc cho ông Nguyễn Việt A thuê. Trong suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố. Do đó Viện kiểm sát nhân dân quận B kháng nghị cần xác định giá trị công sức quản lý giữ gìn làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn sau khi trừ đi giá trị hưởng lợi là không chính xác.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh nơi lưu trữ bản chính “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A; rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B đối với các nội dung về việc đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng; làm rõ diện tích còn lại của thửa 92-2; xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp và xác định giá trị công sức quản lý giữ gìn làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn.

[2] Về kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Việt A:

Về tư cách tố tụng của bà Trần Thị Việt A: Dựa vào lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ trong vụ án thể hiện Công ty TNHH MTV Địa ốc B là đơn vị phải có trách nhiệm với Bà Đ (thu hồi phần đất Bà A lấn chiếm hoặc khởi kiện yêu cầu giải quyết để giao lại cho Bà Đ). Do đó, Bà Đ khởi kiện Bà A là không đúng chủ thể. Kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Việt A là có căn cứ chấp nhận.

Do cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng như đã phân tích trên mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Việt A, hủy bản án sơ thẩm để giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B đối với các nội dung về việc đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng, làm rõ diện tích còn lại của thửa 92-2, xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp và xác định giá trị công sức quản lý giữ gìn làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh nơi lưu trữ bản chính “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 27/6/2024, Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án số 1194/2024/DS-ST. Ngày 08/7/2024, bị đơn bà Trần Thị Việt A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.2] Về thời hạn kháng nghị: Ngày 27/6/2024, Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án số 1194/2024/DS-ST. Ngày 10/7/2024, Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS đối với toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B, ông Nguyễn Việt A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.4] Về tư cách tham gia tố tụng của bà Trần Thị Việt A:

Căn cứ Khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm”.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2021, Bà Đôn Thị Đ khởi kiện bà Trần Thị Việt A yêu cầu trả lại đất vì cho rằng Bà A đang là người chiếm giữ phần đất thuộc quyền sử dụng của Bà Đ. Tòa cấp sơ thẩm xác định bị đơn trong vụ án là bà Trần Thị Việt A theo đơn khởi kiện của Bà Đ là đúng quy định pháp luật.

[1.5] Về việc đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[1.5.1] Đối với bà Trần Thị A:

Xét, Công văn số 526/UBND ngày 03/12/2022 của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B và Công văn số 1534/TNMT ngày 02/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B đều thể hiện: Theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ thì phần diện tích đất tranh chấp bao gồm một phần diện tích thuộc thửa 91 (diện tích $3.845m^2$, loại đất mùa) do ông Đoàn Văn Đ đăng ký, phần còn lại thuộc thửa 92 (diện tích $4.647m^2$, loại đất 2L) do bà Trần Thị A đăng ký, bà A có cam kết để Bà Đ toàn quyền định đoạt với phần diện tích còn lại thuộc thửa 92.

Tại Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A có nội dung: Trước đây, bà A cùng Bà Đôn Thị Đ (cháu chồng) có đăng ký sử dụng thửa đất 91, 92 tại Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 1992, bà A ủy quyền cho Bà Đ toàn quyền quyết định và sang nhượng cho ông Tăng M một phần diện tích $8.000m^2$ đất. Cùng thời điểm đó, bà A có nhận một số tiền từ Bà Đ trên phần diện tích đất còn lại khoảng $716m^2$ và không có làm giấy tờ giao nhận tiền vì hai bà là mẹ cháu. Bà A cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì về phần diện tích đất còn lại, để Bà Đ toàn quyền quyết định và sở hữu sử dụng.

Sau khi được bà A ủy quyền, Bà Đ đã chuyển nhượng đất cho Tổ sản xuất M. Từ thời điểm chuyển nhượng vào năm 1991 đến nay, gia đình bà A không ai có ý kiến hay tranh chấp gì với Bà Đ. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất trên là tài sản riêng của bà A và không liên quan đến gia đình bà A.

Ngoài ra, qua xác minh tại Công an Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được biết: Bà Trần Thị A có đăng ký thường trú tại 148/7A B nay là đường U, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện bà Trần Thị A đã chết ngày 27/9/2009.

Căn cứ vào Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A và các kết quả xác minh nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.5.2] Về nhân viên của Công ty Phát triển nhà B:

Theo Bà A trình bày khi bà nhận chuyển nhượng đất của Công ty Phát triển nhà B theo Theo Biên bản giao nhận nền ngày 29/06/1994 của Xí nghiệp Quản lý và Phát triển Nhà quận B (căn cứ Hợp đồng góp vốn số 97/HĐ-QLN ngày 25/6/1994), Bà A được bố trí nền C4, diện tích $290m^2$ nhưng thực tế Bà A nhận chuyển nhượng cả phần diện tích không được công nhận. Hiện Bà A đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $152,7m^2$ mà Bà Đ tranh chấp. Để có cơ sở xác thực sự việc, bị đơn đề nghị Tòa án đưa những nhân viên đã thực hiện bàn giao đất cho bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét, những nhân viên của Công ty Phát triển nhà B thực hiện việc bàn giao đất cho Bà A là thực hiện nhiệm vụ theo sự chỉ đạo, phân công của Công ty Phát triển nhà B. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm đã đưa Công ty

Phát triển nhà B (nay là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B) vào tham gia tổ tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Công ty đã có bản khai và cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về vấn đề này.

[1.6] Về xác định tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án:

Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng đất cho Tổ sản xuất M, về quá trình làm việc với Công ty Phát triển nhà B để làm căn cứ chứng minh nguồn gốc đất và xác định quyền sử dụng đất là của nguyên đơn, đồng thời làm cơ sở để yêu cầu bị đơn trả lại đất. Một số tài liệu do nguyên đơn cung cấp là bản photo, không có bản chính. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, qua kết quả thu thập chứng cứ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, Công ty Phát triển nhà B (nay là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B), Ủy ban nhân dân Phường H, quận B, Tòa sơ thẩm đã đối chiếu với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày bị đơn không được nguyên đơn sao gửi tài liệu, chứng cứ nên nguyên đơn đã vi phạm Khoản 5 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, Tòa sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ vào các ngày 10/7/2023, 12/10/2023, 17/01/2024, 30/01/2024 và 08/4/2024. Tại các phiên họp này, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến thống nhất toàn bộ tài liệu mà các bên đã giao nộp cho Tòa án, đã được tiếp cận và không có ý kiến nào khác. Như vậy, mặc dù nguyên đơn không sao gửi tài liệu, chứng cứ cho bị đơn theo quy định nhưng bị đơn đã được tiếp cận toàn bộ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như các chứng cứ mà Tòa án thu thập một cách đầy đủ để đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Về giá trị pháp lý của Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A: Trên cơ sở nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 16027/2024/QĐ-CCTLCC ngày 04/11/2024 và Công văn số 5728/TATP-TDS ngày 09/12/2024 để yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B và Ủy ban nhân dân Phường H, quận B cung cấp chứng cứ về việc xác nhận chữ ký của bà Trần Thị A tại Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009.

Tại Công văn số 1869/TNMT ngày 15/11/2024, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B phúc đáp như sau: Tại hồ sơ lưu trữ của cơ quan không lưu giữ bản chính, không thể hiện có đối chiếu bản chính và cũng không biết ai là người cung cấp văn bản này. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc giải quyết tranh chấp đất giữa Bà Đ và Bà A ngày 18/01/2010, Bà Đ đã có ý kiến yêu cầu giải quyết theo Đơn xin xác nhận của bà A.

Tại Công văn số 1204/UBND ngày 25/12/2024 và Công văn số 526/UBND ngày 03/12/2022, Ủy ban nhân dân Phường H, quận B phúc đáp: Bà

Trần Thị A có Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 cam kết để Bà Đôn Thị Đ toàn quyền định đoạt đối với phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 92 theo trích lục hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân Phường H, quận B (kèm photo Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A). Do có sự thay đổi địa điểm trụ sở Ủy ban nhân dân phường, hiện tại bản chính Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 (có dấu điểm chỉ của bà Trần Thị A) đã bị thất lạc.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định bà Trần Thị A đã lập Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 với nội dung cam kết để Bà Đ toàn quyền định đoạt đối với phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 92. Đơn này đã được Ủy ban nhân dân Phường H, quận B xác nhận là có thật. Căn cứ Khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A được xác định là chứng cứ của vụ án và là cơ sở để xem xét giải quyết vụ án.

[1.7] Về việc thu thập chứng cứ tại Tòa cấp sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự không ai có ý kiến cũng như tranh chấp gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà A. Do đó việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án phải thu thập tài liệu về quá trình cấp giấy chứng nhận cho bị đơn, quá trình niêm yết công khai khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bà A là không có căn cứ.

[2] Về nội dung: Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm

[2.1] Xét phần đất tranh chấp có diện tích 152,7m² tại số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1.1] Về nguồn gốc phần đất thực hiện quy hoạch Khu nhà ở tại Phường H, quận B:

Căn cứ Quyết định số 538/QĐ.UB-NN ngày 16/02/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B được giao phần đất có diện tích 8.165m² để xây dựng nhà ở. Nguồn gốc phần đất trên do ông Đoàn Văn Đ, Bà Đôn Thị Đ, bà Trần Thị A đăng ký theo tài liệu 299/TTg, thuộc trọn thửa 90, 91 và một phần thửa 89, tờ bản đồ Duy nhất, tại Phường H, quận B. Năm 1994, Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B thực hiện quy hoạch Khu nhà ở tại Phường H theo Giấy phép xây dựng số 4327/GPXD ngày 18/08/1994 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố.

Nguyên đơn Bà Đôn Thị Đ trình bày thực tế phần đất mà Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B (tiền thân là Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà B) quản lý, sử dụng có diện tích khoảng 8.716m². Nguồn gốc phần đất trên gồm phần đất do ông Lê Văn T (cậu ruột Bà Đ) cho bà để canh tác sử dụng vào năm 1978 và một phần đất thuộc thửa 92 do bà A chuyển nhượng cho bà từ trước năm 1991 (thể hiện tại Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A). Năm 1991, vợ chồng bà đã sang nhượng đất và hoa màu với diện tích 8.000m²

cho ông Tăng M (Tổ trưởng Tổ sản xuất M), sau đó Tổ sản xuất M bàn giao lại cho Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà B. Theo Giấy thỏa thuận sang nhượng đất và hoa màu lập ngày 02/11/1992, khi thỏa thuận đền bù, gia đình Bà Đ chỉ chấp nhận giải tỏa và bàn giao 8.000m² đất. Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà B đã đền bù xong và thực hiện giải tỏa, san lấp theo quy hoạch. Tuy nhiên khi san lấp, lu lèn phần đất bị chài ra, vượt hơn phạm vi thỏa thuận là khoảng 716 m² nên phần đất mà Xí nghiệp quản lý, sử dụng có diện tích lên đến 8.716m². Năm 1993, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà B chuyển đổi thành Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B. Năm 1999, Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B tách thành Công ty Phát triển nhà B và nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc B (sau đây gọi tắt là Công ty).

Theo Biên bản tiếp xúc giữa Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B với Bà Đôn Thị Đ ngày 27/5/1995, Công văn số 382/PTNBT ngày 13/07/2006 và Công văn số 136/DA- PTN ngày 27/03/2007 của Công ty Phát triển nhà B thể hiện: Công ty xác nhận khi thỏa thuận đền bù, gia đình Bà Đ chỉ chấp nhận giải tỏa và bàn giao 8.000m² đất nhưng do có sai sót trong quá trình san lấp, lu lèn nên phần đất đã san lấp vượt phạm vi thỏa thuận là 716,3m². Do Công ty chỉ thỏa thuận sang nhượng với Bà Đ 8.000m² nên Công ty chỉ thực hiện quy hoạch ở ranh phía sau khu đất cách đường dây điện thoại 3m, phần đất phía Nam còn lại Công ty trả cho Bà Đ. Tuy nhiên, do có lỗi kỹ thuật trong quá trình thực hiện đo đạc, cắm mốc ranh nên một phần diện tích mà Công ty đã trả cho gia đình Bà Đ nằm trong ranh của dự án. Vì vậy, Công ty đã bàn giao 02 nền với tổng diện tích là 372,73m² (nền cạnh C11 với diện tích 196,08m² và nền cạnh B14 với diện tích 176,65m²) cho gia đình Bà Đ. Phần đất còn lại 343,57m² thuộc đường dây điện Bắc Nam, không thuộc quy hoạch của Công ty nên gia đình Bà Đ giữ lại, Công ty không có biên bản bàn giao cho phần đất này.

Đồng thời tại Biên bản xác minh ngày 01/4/2009 với Công ty Phát triển nhà B, ông Hoàng Phương Thúc (Trưởng phòng Quản lý dự án) có ý kiến: Ranh đất thực hiện dự án nhóm nhà ở tại Phường H, quận B được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 22670/ĐĐ ngày 10/10/1995 của Đoàn đo đạc bản đồ - Sở địa chính Ủy ban nhân dân Thành phố có giao cho Công ty Phát triển nhà B phần đất diện tích 8.165m² thuộc thửa 495 theo Quyết định số 538/QĐ-UB-NN. Khi thực hiện dự án bên quân đội có phản ánh ranh đất dự án nằm trên đường dây điện thoại Bắc Nam nên Công ty không thực hiện dự án trên phần đất này và trả lại cho Bà Đ sử dụng. Phần đất Công ty trả lại gồm lô đất cạnh lô C11 có diện tích 196,08m², lô đất cạnh lô B14 có diện tích 176,65m² và phần còn lại từ phía ranh thực hiện dự án về phía nam.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định nguồn gốc phần đất thực hiện quy hoạch Khu nhà ở tại Phường H, quận B là phần đất mà gia đình Bà Đ đã sang nhượng cho Tổ sản xuất M vào năm 1991. Theo thỏa thuận giữa các bên thì phần đất bàn giao chỉ có diện tích 8.000m² nhưng do san lấp sai nên phần đất thực tế mà Công ty sử dụng là khoảng 8.716m². Tuy diện tích đất được giao theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là 8.165m² nhưng Công ty Phát triển nhà B xác định

phần đất thực tế nhận từ Tổ sản xuất M là khoảng 8.716m², trong đó có 716m² đất thuộc quyền sử dụng của gia đình Bà Đ. Khi thực hiện dự án Khu nhà ở tại Phường H, Công ty Phát triển nhà B đã trả lại cho Bà Đ 372,73m²; phần đất còn lại 343,57m² nằm trên đường dây điện thoại Bắc Nam, Công ty đã trả lại cho gia đình Bà Đ sử dụng.

[2.1.2] Về nhà đất tại số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

Theo Hợp đồng góp vốn số 97/HĐ-QLN ngày 25/6/1994, Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B (sau đây gọi tắt là Công ty) đã sang nhượng cho bà Trần Thị Việt A 01 căn nhà tại số 4, dãy biệt thự thuộc thửa số 84, 89, 90 và 91, tờ bản đồ Duy nhất tại Phường H, quận B với diện tích là 290m². Bà A đã được Công ty bàn giao nền C4, diện tích 290m² theo Biên bản giao nhận nền ngày 29/6/1994.

Ngày 12/3/1999, Bà A được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3265/99 đối với diện tích đất 302m² (trong đó có thêm 12m² do Bà A tự coi nói sử dụng), không công nhận phần diện tích phía trước nhà.

Tại Công văn số 185/CV96 ngày 13/04/1996 của Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B gửi Sở Địa chính về việc xin tách quyền sử dụng đất cho từng nền tại lô đất 8.165m² thuộc Phường H cũng thể hiện bà Trần Thị Việt A được bố trí nền C4, diện tích 290m². Trong quá trình sử dụng đất, Bà A nói rộng khuôn viên đất sử dụng và được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3265/99 ngày 12/03/1999, diện tích đất công nhận 302m², không công nhận phần diện tích phía trước nhà.

Căn cứ Công văn số 1534/TNMT ngày 02/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 826/UBND ngày 03/12/2023 của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 4012/STNMT-VPĐK ngày 03/05/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đều xác định: Phần diện tích nhà đất Bà A được công nhận là 302m²; phần diện tích 148,3m² không được công nhận (ghi là sân) được thể hiện tại trang II Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 3265/99 ngày 12/3/1999 là căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí được Sở Địa chính Nhà đất duyệt ngày 07/12/1998 và Bản vẽ hiện trạng nhà tháng 7/1998 được Phòng Quản lý đô thị quận B duyệt; Phần diện tích đất này được thể hiện tại trang II GCN "PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ VÀ ĐẤT KHÔNG ĐƯỢC CÔNG NHẬN" là đúng quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày phần diện tích nhà đất không được công nhận nằm trong phần đất bị đơn mua từ Công ty Quản lý và Phát triển nhà B theo Hợp đồng góp vốn nên khi Công ty đã bàn giao toàn bộ phần đất nêu trên cho bị đơn (bao gồm phần đất không được công nhận). Tuy nhiên bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh được việc Công ty đã chuyển nhượng và bàn giao cho bị đơn phần đất này. Trong khi Công ty xác

định chỉ bán cho bị đơn 290m² đất nền C4, phần diện tích không được công nhận trên giấy chứng nhận Công ty không có cơ sở và tài liệu để xác định.

Xét thấy, về mặt pháp lý, Bà A chỉ được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 302m²; trong đó bao gồm 290m² mua từ Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B và 12m² do Bà A tự coi nơi thêm. Riêng phần đất diện tích 148,3m² nằm ở phía trước nhà, Bà A không được công nhận quyền sử dụng, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép hay được bất kỳ cá nhân, tổ chức nào giao đất để quản lý sử dụng.

[2.1.3] Về nguồn gốc và quá trình đăng ký, kê khai, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 152,7m²:

Căn cứ vào nội dung tại các Công văn số 1534/TNMT ngày 02/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 1092/QLĐT ngày 14/07/2023 của Phòng Quản lý đô thị, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 826/UBND ngày 03/12/2023 của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 410/TNMT ngày 08/04/2024 Phòng Tài nguyên và Môi Trường, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đều thể hiện: Theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ Duy nhất Phường H, gồm một phần thuộc thửa 91 (diện tích 3.845m², loại đất: mùa) do chồng Bà Đ là ông Đoàn Văn Đ đăng ký và phần còn lại thuộc thửa 92 (diện tích 4.647m², loại đất 2L) do bà Trần Thị A đăng ký kê khai sử dụng đến năm 1990.

Tại Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009, bà Trần Thị A xác nhận phần đất thuộc thửa 91, 92 do bà A và Bà Đ đăng ký sử dụng. Đồng thời bà A đã ủy quyền cho Bà Đ sang nhượng một phần đất thuộc quyền sử dụng của bà A trong phần đất có tổng diện tích 8.000m². Cùng thời điểm đó, bà A đã chuyển nhượng cho Bà Đ phần đất còn lại thuộc thửa 92 nằm trong phần diện tích 716m² và cam kết không có khiếu nại.

Theo Quyết định số 538/QĐ.UB-NN ngày 16/02/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng thể hiện phần đất được giao thực hiện dự án thuộc tronton thửa 90, 91 và một phần thửa 89, tờ bản đồ Duy nhất, tại Phường H, quận B do ông Đoàn Văn Đ, Bà Đôn Thị Đ, bà Trần Thị A đăng ký theo tài liệu 299/TTg.

Nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp nằm trong phần diện tích 343,57m² mà Công ty Phát triển nhà B đã trả lại cho nguyên đơn và hiện đang là hiện nhà của bị đơn. Bị đơn khẳng định khi ký kết hợp đồng góp vốn, giữa bị đơn với Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B đã có thỏa thuận về phần đất nền và Công ty xác nhận nếu bị đơn lấy phần nền C4 thì bị đơn được toàn quyền quản lý, sử dụng cả phần đất đang tranh chấp. Ngày 29/6/1994, bị đơn đã được Công ty bàn giao 290m² đất theo hợp đồng góp vốn và cả phần đất đang tranh chấp. Từ năm 1994 đến nay, toàn bộ phần đất trên do bị đơn quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai, đóng thuế theo quy định của pháp luật. Ngày 12/3/1999, bị đơn được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3265/99 đối với diện tích đất 302m²; còn

phần đất tranh chấp tuy không được công nhận nhưng bị đơn đã được Nhà nước cho phép quản lý và sử dụng nên mới được ghi nhận "PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ VÀ ĐẤT KHÔNG ĐƯỢC CÔNG NHẬN" trong giấy chứng nhận. Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và bị đơn không được công nhận là do phần đất vướng quy hoạch đường dây điện thoại. Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Công ty Phát triển nhà B xác định chỉ bán và giao cho bị đơn phần nền có diện tích 290m²; không bán hay bàn giao cho bị đơn bất kỳ phần đất nào khác. Ngoài ra, Công ty thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, xác nhận Công ty chỉ quy hoạch dự án trên phần đất có diện tích 8.000m² mà nguyên đơn sang nhượng cho Tổ sản xuất M vào năm 1991. Đối với phần đất 716m² mà Tổ sản xuất M đã san lấp vượt quá phạm vi thỏa thuận, Công ty xác nhận đã trả lại cho nguyên đơn sử dụng.

Tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện qua đo vẽ và áp ranh trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3265/99 ngày 12/3/1999 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà A thì: Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là **152,7m²**; thuộc một phần thửa đất 91 và một phần thửa đất 92 theo tài liệu 299/Ttg của Thủ tướng Chính phủ; hiện là phần hiện nhà của căn nhà số 23/36/2 đường D2 (nay là 155 đường N), Phường H, quận B và chưa được công nhận quyền sử dụng.

Qua lời khai của các đương sự đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định “phần đất còn lại thuộc thửa 92” đã được bà A chuyển nhượng cho Bà Đ trước thời điểm gia đình Bà Đ sang nhượng đất cho Tổ sản xuất M và không nằm trong phần diện tích 8.000m² mà gia đình Bà Đ đã bàn giao cho Tổ sản xuất M. Đồng thời, phần đất tranh chấp có diện tích 152,7m² nằm trong 716m² đất mà Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận B đã trả lại cho gia đình Bà Đ và không thuộc quyền sử dụng của Bà A.

Quá trình giải quyết, bị đơn trình bày bị đơn đã đóng thuế đối với toàn bộ diện tích được công nhận là 302m² và diện tích không được công nhận nhưng tại các biên lai đóng thuế do bị đơn nộp không thể hiện bị đơn có đóng thuế cho phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp cho Tòa án bản photo Thông báo nộp tiền số 26151/TB-CCT ngày 12/8/2023 của Chi cục Thuế quận B. Mặc dù thông báo nộp tiền có thể hiện diện tích chịu thuế tại thửa đất số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B là 452,6m² nhưng bị đơn xác nhận không có bản chính để đối chiếu nên không có căn cứ để xác định việc bị đơn đã đóng thuế cho phần đất không được công nhận. Trong khi tại Đơn xác nhận của bị đơn gửi Ủy ban nhân dân Phường H, quận B, Ủy ban xác nhận bị đơn chỉ đóng thuế đất trên diện tích đất 302m² và đóng thuế từ năm 2002 đến năm 2009. Chứng cứ do bị đơn giao nộp có mâu thuẫn với xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B. Do đó, lời trình bày của bị đơn về việc đã sử dụng và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước đối với phần diện tích tranh chấp là không có căn cứ. Hơn nữa, việc bị đơn sử dụng phần đất 152,7m² không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép hay được bất kỳ cá nhân, tổ chức nào

giao để quản lý, sử dụng và cũng chưa đăng ký, kê khai đất qua các thời kỳ nên theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 việc bị đơn đóng thuế không phải là cơ sở để xác định quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn đối với phần đất tranh chấp có diện tích 152,7m².

[2.1.4] Về vị trí và diện tích của phần đất tranh chấp:

Tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đều thể hiện: Qua đo đạc và đối chiếu với Bảng chỉ dẫn diện tích theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng chính phủ thì phần đất tranh chấp bao gồm 119,5m² đất thuộc thửa 91 và 35,7m² đất thuộc thửa 92; tổng diện tích là 155,2m². Sau khi áp ranh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3265/99 ngày 12/3/1999 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà A thì xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 152,7m² (do 0,7m² đất thuộc thửa 92 và 1,8m² đất thuộc thửa 91 đã được cấp Giấy chứng nhận cho Bà A). Như vậy, vị trí “phần diện tích còn lại thuộc thửa 92” mà bà A cam kết cho Bà Đ đã được thể hiện rõ trong 02 bản vẽ nêu trên, không cần thiết phải thu thập hay xác minh thêm để tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

[2.1.5] Theo Công văn số 1534/TNMT ngày 02/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì phần diện tích đất chưa được công nhận sẽ được Ủy ban nhân dân quận B xem xét cấp giấy chứng nhận sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án.

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 152,7m² nêu trên cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ (gồm Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U); đồng thời buộc Bà A cùng những người đang thực tế cư trú tại phần đất trên có trách nhiệm tháo dỡ các công trình trên đất để giao quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ là có cơ sở.

[2.2] Xét yêu cầu của đại diện bị đơn trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thì nguyên đơn phải hoàn trả công sức quản lý, gìn giữ và tôn tạo phần đất trên là 10% giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá, tương đương 666.627.100 đồng và chi phí xây dựng bức tường, nâng nền là 600.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/5/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn công sức quản lý, gìn giữ và tôn tạo phần đất có diện tích 152,7m², chi phí xây dựng bức tường và yêu cầu Hội đồng xét xử sơ thẩm tạm ngừng phiên tòa và cho thời hạn 07 ngày để cung cấp các tài liệu, chứng cứ, đơn yêu cầu phản tố và đưa ra mức hoàn trả cụ thể cho yêu cầu trên. Tuy nhiên hết thời hạn 07 ngày, người đại diện theo ủy quyền

của bị đơn vẫn không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ cũng như mức hoàn trả, không có đơn yêu cầu phản tố. Đến phiên tòa ngày 27/6/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác định bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt A cũng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xác nhận không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí cho bị đơn về tháo dỡ bức tường là 10.000.000 đồng và chi phí công sức quản lý, gìn giữ và tôn tạo phần đất trên là 100.000.000 đồng; hỗ trợ chi phí cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt A số tiền 15.000.000 đồng để tháo dỡ các khung sắt trên phần đất tranh chấp. Sự tự nguyện này có lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên và không xem xét yêu cầu của bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc bản án sơ thẩm không ghi nhận phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, không phân tích nhận định về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng nên cần hủy bản án sơ thẩm. Xét, Tòa cấp sơ thẩm không ghi nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trong bản án sơ thẩm là thiết sót nên cần lưu ý rút kinh nghiệm về vấn đề này. Tuy nhiên, thiếu sót của cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất của vụ án, không phải là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[3] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

[3.1] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí đã rút một phần kháng nghị đối với các nội dung về việc đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng, làm rõ diện tích còn lại của thửa 92-2, xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp và xác định giá trị công sức quản lý gìn giữ làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với phần kháng nghị này.

[3.2] Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh nơi lưu trữ bản chính “Đơn xin xác nhận” ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A. Tuy nhiên, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy vấn đề này đã được Tòa cấp phúc thẩm khắc phục bằng cách xác minh tại các cơ quan có thẩm quyền theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 16027/2024/QĐ-CCTLCC ngày 04/11/2024 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B; Công văn số 5728/TATP-TDS ngày 09/12/2024 gửi Ủy ban nhân dân Phường H, quận B. Các cơ quan cũng đã có kết quả trả lời thể hiện tại Công văn số 1869/TNMT

ngày 15/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B và Công văn số 1204/UBND ngày 25/12/2024 của Ủy ban nhân dân Phường H, quận B.

Xét thấy, Viện kiểm sát kháng nghị về phần này là có căn cứ nên Tòa cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh để có cơ sở giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Theo kết quả xác minh, bản chính Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 (có dấu điểm chỉ của bà Trần Thị A) đã bị thất lạc nhưng đơn này đã được Ủy ban nhân dân Phường H, quận B xác nhận là có thật. Căn cứ Khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A được xác định là chứng cứ của vụ án và là cơ sở để xem xét giải quyết vụ án.

[4] Từ những nhận định trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Việt A; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B về việc xác minh bản chính Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A; đình chỉ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B về việc đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng, làm rõ diện tích còn lại của thửa 92-2, xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp và xác định giá trị công sức quản lý giữ gìn làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ Điều 137, Điều 138 Luật Đất đai năm 2024;

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Việt A.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B về việc xác minh bản chính Đơn xin xác nhận ngày 14/3/2009 của bà Trần Thị A;

Đình chỉ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận B về việc đưa bà Trần Thị A vào tham gia tố tụng, làm rõ diện tích còn lại của thửa 92-2, xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp và xác định giá trị công sức quản lý giữ gìn làm tăng giá trị tài sản cho bị đơn.

Tuyên xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1194/2024/DSST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U

1.1 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích $343,52\text{m}^2$ tại số 23/36/2 Đường D2 (nay là 155 Đường N), Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Bà Đôn Thị Đ gồm Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị B và Ông Đoàn Văn U.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích $152,7\text{m}^2$ thuộc phần diện tích đất chưa được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3265/99 tọa lạc số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Việt A ngày 12/03/1999, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Bảng thống kê phân loại diện tích $155.2\text{m}^2 - 2.5\text{m}^2$ thuộc GCN số 3265/99 = 152.7m^2) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U.

1.3. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $152,7\text{m}^2$ như đã công nhận trên.

1.4. Buộc bà Trần Thị Việt A, ông Nguyễn Việt A cùng những người đang thực tế cư trú và sinh sống tại 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao quyền sử dụng đất $152,7\text{m}^2$ thuộc phần diện tích đất chưa được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 3265/99 ngày 12/03/1999 tọa lạc số 23/36/2 đường D2, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/3/2023, Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 15/3/2024 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U. Bà Trần Thị Việt A và ông Nguyễn Việt A có trách nhiệm tháo dỡ các công trình trên đất để giao quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn về tháo dỡ bức tường là 10.000.000 (Mười triệu) đồng và chi công sức quản lý, gìn giữ và tôn tạo phần đất trên là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Hỗ trợ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt A số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng để tháo dỡ các khung sắt tiền chế làm khung che mưa

năng bãi giữ xe trên phần đất tranh chấp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về chi phí tố tụng: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ là Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U tự nguyện chịu chi phí do vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí thẩm định giá, đã nộp đủ.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bà Đôn Thị Đ gồm Ông Đoàn Văn M, Ông Đoàn Văn V, bà Đoàn Thị D, Ông Đoàn Văn N, bà Đoàn Thị B, Bà Đoàn Thị T và Ông Đoàn Văn U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Việt A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Việt A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0028906 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.B;
- TAND Q.B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Nguyễn Thị Huyền



