

Bản án số: 625/2023/DS-PT
Ngày: 30/5/2023
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 Đỗ Thị H

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị T
Bà Nguyễn Thị Lan H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim C – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn
Thị Tố Q – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/TLPT-DS
ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án số 09/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện
C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1913/2023/TLPT-DS ngày 05
tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6293 ngày 22 tháng 5 năm
2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H1; Sinh năm 1950; Địa chỉ: D4/520 Ấp 4, xã B,
huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Bà Phan Thị C; Sinh năm: 1957. Địa chỉ: 234/5 Phạm Phú Thứ, Phường F,
Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

1.2. Ông Phan Thanh H2; Sinh năm: 1967; Địa chỉ: Số 16 Ngô Quyền, phường
X, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị H3, Sinh năm: 1948; Địa chỉ: D1/447 ấp 4, xã B, huyện
C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị Ngọc L, Sinh năm 1977.
Địa chỉ: D1/447 ấp 4, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Trường Ch- Văn
phòng luật sư T, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Phạm Trúc Q2, Sinh năm 1998;

2. Ông Vũ Minh Th, Sinh năm 1984;
3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H4, Sinh năm 1991;
4. Ông Vũ Hiếu Th, Sinh năm 1987;
5. Lê Ngọc D, Sinh năm 1981;
6. Bà Lâm Hoà M, Sinh năm 1992;
7. Bà Lâm Tú Tr, Sinh năm 1994;
8. Ông Phạm Thanh C, Sinh năm 1979;
9. Ông Phạm Thanh H5, Sinh năm 1974;
10. Bà Phạm Thanh T, Sinh năm 1983;
11. Ông Phạm Thanh T2, Sinh năm 1987;
12. Bà Phạm Thanh H6, Sinh năm 1986;
13. Bà Phan Thị Minh T3, Sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: D4/520 ấp 4, xã B, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà: Bà Q2, ông Th, bà H4, ông Th, bà D, bà M, bà Tr, ông C, ông H5, bà T, ông T2, bà H6: Bà Phan Thị Minh T3, Sinh năm 1980; Địa chỉ: D4/520 Ấp 4, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

14. Ông Ngô Phúc T4, Sinh năm 1967;
15. Ông Ngô Văn H7, Sinh năm 1968;
16. Ông Ngô Trí P, Sinh năm 1971;
17. Bà Ngô Thị Minh T5, Sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: D1/447 ấp 4, xã B, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền ông T4, ông H7, ông P, bà T5: Bà Ngô Thị Ngọc L, Sinh năm 1977; Địa chỉ: D1/447 ấp 4, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

18. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 349 đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Kim H8; Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (Có đơn xin vắng)

19. Ngân hàng A; Địa chỉ: 130 Phan Đăng Lưu, Phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A: Bà Trần Thị Hồng H9, Sinh năm 1980; Địa chỉ: 43D/29 Hồ Văn Huê, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Phan Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2015, ngày 26/12/2016 của nguyên đơn Bà Phan Thị H1; ý kiến đại diện nguyên đơn Bà Phan Thị C và Ông Phan Thanh H2 cùng trình bày:

Phần đất có diện tích 2.086m² tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha mẹ Bà Phan Thị H1 khai hoang và tạo lập từ năm 1975. Đến năm 1978 cho bà H1 canh tác và sử dụng nên bà H1 đã đăng ký kê khai đất đai theo chỉ thị 299/TTg của Chính phủ thuộc thửa 258, tờ bản đồ số 1. Do hoàn cảnh khó khăn bà H1 chỉ canh tác và sử dụng phần đất nêu trên đến năm 1998 thì không sử dụng để phần đất nêu trên cỏ mọc um tùm. Đến năm 2005, Bà Phan Thị H1, các em của bà H1 và các cháu về lại cất nhà 07 căn nhà (nhà lá, nhà tole) để ở, canh tác và trồng cây ăn trái (gồm có mít, xoài và một số cây ăn trái khác). Bà H1 không biết tại sao Bà Phạm Thị H3 và gia đình (hộ ông Ngô Văn L1) lại được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số 679/QSDĐ ngày 19/9/2000, đối với phần đất 2.086m² của bà H1.

Do đó, Bà Phan Thị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C buộc Bà Phạm Thị H3 (Hộ ông Ngô Văn L1) trả lại cho Bà Phan Thị H1 phần đất có diện tích 2.086m² thuộc thửa 7, 70, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Bà Phạm Thị H3 có người đại diện theo ủy quyền Bà Ngô Thị Ngọc L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 16.043m² là do cha mẹ của ông Ngô Văn L1 – chồng bà H3 khai hoang từ trước. Sau năm 1975, cha mẹ của ông Ngô Văn L1 mới tặng cho vợ chồng ông Ngô Văn L1, Bà Phạm Thị H3. Khoảng năm 1991, ông L1, Bà Phạm Thị H3 có mua thêm phần đất diện tích 30 cao của ông Huỳnh Văn S, phần đất này ông S nhận chuyển nhượng của Bà Phan Thị H1 ngày 30/5/1990. Năm 1994, gia đình ông Ngô Văn L1 có đăng ký kê khai toàn bộ phần đất nông nghiệp gồm thửa số 7 diện tích 7.056m² và thửa 70 diện tích 7.898m² cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/9/2000, hộ gia đình ông Ngô Văn L1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 679/QSDĐ/02 với diện tích 16.043m²: Gồm thửa số 7 diện tích 7.056m²; thửa 70 diện tích 7.898m² tờ bản đồ số 3; đất TV thuộc thửa 196 diện tích 1.089m² tờ bản đồ 05. Toàn bộ phần đất này gia đình hộ ông Ngô Văn L1 trực tiếp sử dụng ổn định từ sau 30/4/1975 và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho đến nay.

Hiện nay Bà Phan Thị H1 khởi kiện tranh chấp phần đất có diện tích 2.086m² trong hai phần đất thuộc thửa số 7 và thửa 70, tờ bản đồ số 3. Gia đình ông Ngô Văn L1 đã liên tục khiếu nại yêu cầu UBND xã B giải quyết từ năm 2005, việc gia đình Bà Phan Thị H1 chiếm đất khi ông L1 còn sống (ông L1 chết 2014) đã qua hai lần hòa giải tại UBND xã các ngày 16 tháng 3 và 29 tháng 7 năm 2005, vì khi đó gia đình bà H1 ngang nhiên chặt phá khoảng 1.500 cây tràm đã được 28 tháng tuổi trồng trong phần đất thuộc thửa số 7, thửa 70 tờ bản đồ số

3, không những thế gia đình bà H1 tự cất nhà trái phép trên phần đất lấn chiếm, bất chấp quy định của pháp luật về đất nông nghiệp không được xây dựng nhà, nhiều lần UBND xã đã lập biên bản vi phạm, cưỡng chế... nhưng gia đình bà H1 vẫn coi thường pháp luật và chính quyền địa phương, đến nay đã xây cất xong 07 căn nhà. Nay Bà Phan Thị H1 khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn L1 trả lại phần đất, bà H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C Bà Dương Thị Kim H8 trình bày:

Vị trí khu đất: Thuộc các thửa số 227, 258, 512, tờ bản đồ số 1, theo tài liệu 299/TTg, tương ứng các thửa 7, 70, 196, tờ bản đồ số 3, 5, theo tài liệu 02/CT-UB tương ứng các thửa số 34, 35, 90 các tờ bản đồ số 8, 15 theo tài liệu Bản đồ địa chính, Bộ địa chính xã B, huyện C. Tổng diện tích đất 16.043m². Quá trình đăng ký kê khai phần đất tranh chấp: Theo tài liệu 299/TTg: Thửa số 258, tờ bản đồ số 1, do Bà Phan Thị H1 đăng ký sử dụng được cập nhập tại sổ đăng ký ruộng đất số 5b, quyển số 01, trang 121, số thứ tự 248, diện tích 3.450m² loại đất HnK; thửa số 227, tờ bản đồ số 1, do ông Ngô Văn L1 đăng ký sử dụng được cập nhập tại Sổ đăng ký ruộng đất số 5b, quyển số 01, trang 161, số thứ tự 353, diện tích 11.758m² loại đất HnK; thửa số 512, tờ bản đồ số 1, do ông Ngô Văn L1 đăng ký sử dụng được cập nhập tại sổ đăng ký ruộng đất số 5b, quyển số 01, trang số 161, số thứ tự 353, diện tích 991m² loại đất T. Theo tài liệu 02/CT-UB: Các thửa 7, 70, 196, các tờ bản đồ số 3,5, do ông Ngô Văn L1 đăng ký sử dụng theo sổ mục kê quyển số 01. Theo tài liệu bản đồ địa chính: Chủ sử dụng đất được ghi nhận tại thời điểm lập Bản đồ địa chính năm 2003 là ông Ngô Văn L1, thuộc các thửa số 34, 35, 90, các tờ bản đồ số 8, 15. Nguồn gốc đất: Một phần thửa số 258, tờ bản đồ số 1, theo tài liệu 299/TTg) do ông Phan V C (cha của Bà Phan Thị H1) khai hoang năm 1978. Đến năm 1983, Bà Phan Thị H1 làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất và được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B công nhận quyền sử dụng ruộng đất là hợp pháp cho bà H1 vào ngày 29 tháng 12 năm 1983. Ngày 30 tháng 5 năm 1990, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Huỳnh Văn S, cũng trong năm 1990 ông S tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Ngô Văn L1 (hiện nay ông Huỳnh Văn S đã chết). Từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Huỳnh Văn S và phần đất và phần đất của gia đình ông L1 nên tổng diện tích là 16.043m² thuộc trọn các thửa số 7, 70, 196, các tờ bản đồ số 3, 5, theo tài liệu 02/CT-UB, thuộc Bộ địa chính xã B, huyện C, được ông Ngô Văn L1 sử dụng đất ổn định. Vì vậy, đến năm 2000 hộ Ngô Văn L1 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy số 679/QSDĐ ngày 19 tháng 9 năm 2000. Các căn cứ pháp lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ khoản 2 Phần II quy định ban hành kèm theo Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989, của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp GCNQSDĐ; Công văn số 1427 CV/ĐC ngày 13 tháng 10 năm 1995 của Tổng cục Địa chính ; Căn cứ Chỉ thị số 48/CT-UB ngày 01 tháng 10 năm 1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, tại mục 5 quy định: “*Tất cả những tổ chức, cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố phải có trách nhiệm đăng ký việc sử dụng đất của mình trên địa bàn thành phố khi được thông báo*”. Kết luận việc thẩm tra: Phần đất có diện tích 16.043m² nêu trên được hộ ông Ngô Văn L1 sử dụng ổn định và có tên trong sổ địa chính. Ngày 19 tháng 9 năm 2000, hộ Ngô Văn L1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 679/QSDĐ, là phù hợp Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Phần II quy định ban hành kèm theo Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất và điểm đ khoản 1 Phần I của Công văn số 1427 CV/ĐC ngày 13 tháng 10 năm 1995 của Tổng cục Địa chính. Do đó, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ ngày 19 tháng 9 năm 2000 cho hộ Ngô Văn L1, là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, việc Bà Phan Thị H1 yêu cầu Bà Phạm Thị H3 trả lại cho bà H1 phần đất thuộc một phần các thửa số 7, 70, tờ bản đồ số 3, theo tài liệu 02/CT-UB, bộ địa chính xã B, là không có cơ sở.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A, bà Trần Hồng H9 cùng trình bày:

Ngày 31/12/2008, Ngân hàng A- Chi nhánh Quận N cùng với ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3 có ký hợp đồng tín dụng số K1365/1, với nội dung Ngân hàng cho vợ chồng ông L1, bà H3 vay: 1.800.000.000 đồng; lãi suất vay: 12,75%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng (từ 31/12/2008-31/12/2009). Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 244/TC ngày 09/3/2003 với Ngân hàng A- Chi nhánh Quận N. Tài sản ông L1 và bà H3 sử dụng để thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 16.043m² thuộc các thửa 7, 70, 196, tờ bản đồ số 3, 5 tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do UBND huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1 ngày 19/9/2000 (GCNQSDĐ số Q658314, sổ vào sổ 679/QSDĐ). Việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. Do ông L1 và bà H3 không thanh toán vốn vay cho Ngân hàng khi đến hạn thanh lý vào ngày 31/12/2009, nên Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu ông L1, bà H3 thanh toán số nợ của hợp đồng tín dụng số K1365/1 ngày 31/12/2008.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1041/2010/QĐST-KDTM ngày 22/7/2010, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 2.253.262.500 đồng với thời hạn thanh toán là chậm nhất đến ngày 14/10/2010, thanh toán toàn bộ vốn vay và lãi phát Sinh. Nếu ông L1 và bà H3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì các bên chấp nhận việc cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A, cụ thể là quyền sử dụng 16.043m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 679/QSDĐ/02 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Ngô Văn L1 ngày 19/9/2000. Hợp đồng thế chấp bằng

giá trị quyền sử dụng đất để vay vốn tại ngân hàng Đông Á số BM-TD-53/02 ngày 09/4/2003, do ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3 ký với Ngân hàng A - Chi nhánh Quận N, được UBND xã B, huyện C chứng nhận để bảo đảm cho số nợ 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng theo Hợp đồng vay ngắn hạn số K.1365/1 ngày 31/12/2008. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C chứng nhận.

Tuy nhiên, ông L1 và bà H3 vẫn không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của các bên nên Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1041/QĐST-KDTM ngày 22/7/2010, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 07/10/2013, Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã ban hành quyết định thi hành án số 05/QĐ-CCTHA với nội dung cho thi hành án đối với ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3, buộc ông L1, bà H3 có trách nhiệm thi hành theo quyết định này. Nhưng, đến nay việc thi hành án đối với trường hợp thu hồi nợ của ông L1 và bà H3 vẫn chưa được thực hiện, Ngân hàng vẫn chưa thu hồi được khoản nợ của ông L1 và bà H3; kê biên, phát mãi tài sản thế chấp chưa được tiến hành; Ngân hàng vẫn còn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do UBND huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1. Nay Bà Phan Thị H1 tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.086m² thuộc một phần thửa 07, 70, tờ bản đồ số 3, tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với Bà Phạm Thị H3 (ông Ngô Văn L1 đã chết), Đại diện Ngân hàng A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà Phan Thị H1, do phần đất bà H1 đang tranh chấp với bà H3 là tài sản mà ông L1 và bà H3 đã sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng nhằm bảo đảm khoản vay từ hợp đồng vay vốn số K1364/1 ngày 31/12/2008 đã được các bên ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện C (Tóm tắt) quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91...; Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 100, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Luật người cao tuổi năm 2009. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phan Thị H1 đối với Bà Phạm Thị H3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 679/QSDĐ/02 cấp ngày 19/9/2000, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1.

2/ Buộc Bà Phan Thị H1, bà Phan Thị Minh T3, ông Vũ Minh Th, ông Vũ Hiếu Th, bà Lâm Hòa M, ông Phạm Thanh C, bà Phạm Thanh H6 trả lại cho Bà Phạm Thị H3 phần đất có diện tích 2.086m² thuộc thửa số 7, 70, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 679/QSDĐ/02 cấp ngày 19/9/2000 cho hộ ông Ngô Văn L1. Theo bản đồ vị trí hiện trạng do Công ty

TNHH một thành viên dịch vụ Đ cung cấp ngày 13/4/2016 (hợp đồng số: 12ĐĐHL10/16).

3/ Buộc bà Phan Thị Minh T3 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản công trình kiến trúc có trên đất có diện tích 32m², kết cấu nhà: mái tôn, vách tôn; Ông Vũ Minh Th tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 50m² kết cấu nhà: mái tôn, vách tường; Buộc ông Vũ Hiếu Th tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 32m² kết cấu nhà: nhà tôn, vách lá; Buộc bà Lâm Hòa M tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 40m² kết cấu nhà: nhà lá; Buộc ông Phạm Thanh C tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích: 40m² kết cấu nhà: nhà tường, vách tôn; Buộc Bà Phan Thị H1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích 40m² kết cấu nhà: nhà tường, mái tôn; Buộc bà Phạm Thanh H6 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc có trên đất diện tích 16m² kết cấu nhà: vách tường, mái tôn cho Bà Phạm Thị H3 thuộc một phần thửa số 07, 70, tờ bản đồ số 3 (TL02/CT-UB) tương ứng thửa số 90, tờ bản đồ số 8 (Theo tài liệu BĐĐC), tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH một thành viên dịch vụ Đ cung cấp ngày 13/4/2016 (Số hợp đồng: 343TA/16) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 679/QSĐĐ/02 cấp ngày 19/9/2000 cho hộ ông Ngô Văn L1.

4/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu công nhận phần diện tích 138,4m² thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH một thành viên Đ đo vẽ ngày 21/12/2016) của Bà Phan Thị H1.

5/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện công nhận phần diện tích 568,6m² với phần ký hiệu (@) loại đất GT (theo tài liệu đo 2003) tờ bản đồ số 8 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH một thành viên Đ đo vẽ ngày 21/12/2016) cho Bà Phan Thị H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023 (theo dấu công văn đến), nguyên đơn Bà Phan Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện buộc Bà Phạm Thị H3 (hộ ông Ngô Văn L1) trả lại cho Bà Phan Thị H1 phần đất diện tích 2.516m², thuộc một phần các thửa 7, 70 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện C (theo tài liệu 02/CT-UB). Hủy một phần GCNQSĐĐ số vào sổ 679/QSĐĐ/02 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1 ngày 19/9/2000. Với lý do chính: Phần đất này cha mẹ bà H1 khai hoang tạo lập từ năm 1975, đến năm 1978 để lại cho bà H1 canh tác sử dụng. Bà H1 đã đăng ký kê khai theo chỉ thị 299/Ttg của Chính

phủ là thửa 258 tờ bản đồ số 01. Do hoàn cảnh khó khăn bà H1 cùng gia đình không sử dụng đến năm 2005 về phát quang cỏ cây 07 căn nhà (nhà lá và nhà tole) để canh tác trồng cây ăn trái (mít, soài) đến nay. Bà H1 không biết việc Bà Phạm Thị H3, ông Ngô Văn L1 tại sao được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất 2.086m² của bà H1. Từ năm 2005 bà H1 đã làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H3. UBND xã B và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã có nhiều Công Văn về việc cấp giấy CNQSDĐ, nhưng đều né tránh việc cấp giấy cho hộ ông L1 là đúng hay sai; việc xác định hộ ông L1 có thời gian sử dụng đất ổn định hay không thì UBND xã không dám xác nhận. Điều kiện tiên quyết để cấp GCNQSDĐ là nguồn gốc đất và có thời gian sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S và ông Ngô Văn L1 không có giấy tờ gì để chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến Bà Phan Thị C; Ông Phan Thanh H2 - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Vẫn giữ yêu cầu và căn cứ kháng cáo. Phần đất nguyên đơn Bà Phan Thị H1 yêu cầu bị đơn trả là do cha mẹ bà H1 khai hoang, bà H1 sử dụng đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299 là thửa 258 tờ bản đồ số 1 diện tích 3.450m² canh tác đến năm 1998. Do đất ông Ngô Văn L1 sát đất bà H1 nên những đợt kê khai sau bà H1 không kê khai, ông L1 đã kê khai luôn phần đất của bà H1 vào đất của mình là không đúng. Tờ chuyển nhượng ngày 30/5/1990 nguyên đơn không đồng ý vì không có việc chuyển nhượng này và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn mới đưa ra. UBND xã B, Phòng Tài Nguyên và Môi trường không trả lời nhất quán việc cấp giấy cho ông Ngô Văn L1 là đúng hay sai. Ông L1 không có giấy tờ về việc nhận chuyển nhượng với ông S. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho Bà Phan Thị H1 phần đất có diện tích 2.086m² thuộc thửa số 7, 70 tờ bản đồ số 3 xã B, huyện C và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 679/QSDĐ ngày 19/9/2000, UBND huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1 đối với phần đất 2.086m² của Bà Phan Thị H1.

Bà Phan Thị C đồng ý với ý kiến của Ông Phan Thanh H2.

Ý kiến của bà Phan Thị Minh T3, đồng ý với ý kiến của ông Hòa, bà Chiến. Về nhà bà T3 và các anh em bà T3 nhận ủy quyền xây trên đất tranh chấp là do bà H1 cho xây, vì đất của ông bà cho bà H1. Nếu Tòa án giao đất cho bên nào thì sẽ tự nguyện tháo dỡ giao đất và đề nghị được hỗ trợ chi phí di dời, tháo dỡ.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền lợi, ích hợp pháp cho bị đơn: Không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bên nguyên đơn, vì không có chứng minh. Việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 16.043m² ngày 19/9/2000, là do đất có nguồn gốc rõ ràng, quá trình sử dụng đất nông nghiệp ổn định liên tục từ

trước năm 1990 và đến khi được cấp GCNQSD không có tranh chấp. Không phải cấp giấy do nhận chuyển nhượng. Về các công trình trên đất, năm 2005 bà H1 và con cháu chặt cây Tràm của nguyên đơn, tự ý cất nhà tạm, bị đơn đã khiếu nại ngay từ 2005 và UBND xã đã ra quyết định tháo dỡ nhưng nhà bà H1 không chấp hành. Toàn bộ đất được cấp GCNQSD đã có quyết định thi hành án. Bà Phan Thị Minh T3 đã tự nguyện tự tháo dỡ nên công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Ý kiến người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Đồng ý với ý kiến của Luật sư bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng A: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Cấp phúc thẩm y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất 2.086m² thuộc thửa số 7, 70 tờ bản đồ số 3 xã B, huyện C thuộc quyền sử dụng của mình, nhưng không chứng minh được việc sử dụng liên tục. Còn bị đơn có quá trình sử dụng liên tục, đăng ký kê khai nhiên lần và việc cấp GCNQSDĐ cho ông Ngô Văn L1 đúng trình tự theo quy định pháp luật. Ngoài ra diện tích đất nguyên đơn tranh chấp nằm trong diện tích 16.043m² đã có quyết định công nhận thỏa thuận; quyết định thi hành án. Tuy nhiên, bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng Bản án sơ thẩm lại buộc nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn tháo dỡ tài sản trả lại đất cho bị đơn và buộc nghĩa vụ chịu án phí là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên buộc các nội dung tại số 2, 3 và phần án phí tại Quyết định của Bản án sơ thẩm. Án phí phúc thẩm đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan Thị H1 làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Từ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 07/10/2015 và xác định “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 của bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS). Ngày 27/2/2017, nguyên đơn Bà

Phan Thị H1 có đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 679/QSĐĐ/02 ngày 19/9/2000, của UBND huyện C cấp cho ông Ngô Văn L1. Căn cứ khoản 4 Điều 34 BLTTDS, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015, vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

- *Về việc vắng mặt của UBND huyện C*: Đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, căn cứ Điều 227, 228 của BLTTDS, Tòa án vẫn xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

- Đối với vị trí đất và tài sản trên đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều xác nhận phần diện tích đất 2.086m² nguyên đơn đang tranh chấp thuộc một phần thửa 258 tờ bản đồ số 01 theo tài liệu 299/TTg; một phần thửa số 7; 70 tờ bản đồ số 3 theo tài liệu 02/CT-UB; một phần thửa 90 Bản đồ địa chính bộ địa chính xã B năm 2003. Được mô tả tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/4/2016, của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ Đ đo đạc và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 15/12/2016. Trên đất hiện có nhà tạm, mái che tole, tường gạch, vách tole, mái lá, cột gỗ, cột gạch và một số cây trồng khác được thể hiện bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 21/12/2018 của Công ty Đạt Điền; Biên bản Định giá tài sản và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2019, của Tòa án nhân dân huyện C là của nguyên đơn và con cháu với nguyên đơn tự xây dựng (Năm 2005) không xin phép; chỉ nguyên đơn có sổ nhà. Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất 2.086m² là đất trồng cây hàng năm khác và diện tích đất này trong tổng diện tích đất 16.043m² thuộc trọn các thửa số 7, 70, 196, các tờ bản đồ số 3, 5. UBND huyện C cấp đã cấp GCNQSĐĐ số vào sổ 679/QSĐĐ/02 cấp ngày 19/9/2000 cho hộ ông Ngô Văn L1.

[2.1] Xét đơn kháng cáo và chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bên nguyên đơn Bà Phan Thị H1 và các chứng cứ có tại hồ sơ, đối chiếu với các quy định của pháp luật về đăng ký kê khai; quá trình quản lý sử dụng; cấp GCNQSĐĐ; Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù diện tích đất 2.086m² có nguồn gốc do ông Phan Văn Có cha nguyên đơn Bà Phan Thị H1 khai hoang (Theo UBND huyện C) từ năm 1978 và cho nguyên đơn bà H1 sử dụng. Năm 1983 nguyên đơn làm đơn xin đăng ký kê khai theo chỉ thị 299/Ttg của Chính phủ và được cập nhật tại sổ đăng ký ruộng đất xã B là thửa 258 tờ bản đồ số 01, nhưng sau đó nguyên đơn đã không quản lý và sử dụng đất trong một suốt một thời gian dài hơn 15 năm; không tiếp tục đăng ký kê khai theo Chỉ thị 02/CT của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Bản đồ địa chính xã B; không nộp thuế... Đến năm 2005 mới tự ý cất nhà không xin phép trên phần đất nông nghiệp tranh chấp này là đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của Luật đất đai năm 1987; 1993 và Luật đất đai 2013. Về “Tờ nhượng quyền canh tác” ngày 30/5/1990, nguyên đơn thừa nhận vị trí đất tại “Tờ nhượng quyền canh tác” này là vị trí diện tích đất đang tranh chấp, nhưng không thừa nhận có việc chuyển nhượng này với ông Huỳnh Văn S và kết quả giám

định chữ viết chữ ký tại giấy này không xác định được, nhưng lại phù hợp với chính ý kiến của Bà Phan Thị C tại buổi hòa giải ngày 13/8/2015 do UBND xã B tổ chức, đã thừa nhận bà H1 có thiếu tiền vợ chồng ông S có chuyển nhượng 05 mẫu không có giấy chuyển nhượng, để trừ nợ.

[2.2] Về đăng ký kê khai của bị đơn: Bị đơn cho rằng có nhận chuyển nhượng phần đất 2.086m² với ông Huỳnh Văn S không có giấy chuyển nhượng và ông Ngô Văn L1 đã quản lý sử dụng đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299 tại sổ đăng ký ruộng đất xã B, năm 1992 tiếp tục đăng ký kê khai sử dụng phần đất này theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992, của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều tra đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là các thửa 7, 70, 196, các tờ bản đồ số 3,5 tại sổ mục kê quyền số 01; đăng ký tiếp theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003 xã B và chủ sử dụng đất được ghi nhận tại thời điểm lập Bản đồ địa chính năm 2003 là ông Ngô Văn L1, thì diện tích đất trên trong tổng diện tích đất 16.043m² thuộc các thửa số 34, 35, 90, các tờ bản đồ số 8, 15.

[2.3] Về căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 679/QSDĐ ngày 19 tháng 9 năm 2000, diện tích 16.043m² cho hộ Ngô Văn L1: Do ông L1 có đăng ký kê khai, sử dụng đất liên tục đúng mục đích nên UBND xã B lập Tờ trình số 63/TT/UB ngày 08 tháng 6 năm 2000 về việc phê duyệt cấp GCNQSDĐ; Biên bản ngày 01 tháng 08 năm 2000, của Phòng Địa chính về việc Hội đồng đăng ký Thống kê Huyện họp xét cấp GCNQSDĐ nông nghiệp; Tờ trình số 1070/TT-ĐC ngày 12 tháng 09 năm 2000 của Phòng Địa chính về việc cấp GCNQSDĐ cho xã B; Quyết định số 369/QĐ-UB/QLĐT ngày 19 tháng 09 năm 2000 của UBND huyện C về việc cấp GCNQSDĐ, số vào sổ: 679/QSDĐ ngày 19 tháng 9 năm 2000, do UBND huyện C cấp cho hộ Ngô Văn L1, thuộc trọn các thửa số 7, 70, 196, các tờ bản đồ số 3, 5, theo tài liệu 02/CT-UB, thuộc Bộ địa chính xã B, huyện C với tổng diện tích 16.043m² là đúng quy định của Luật đất đai tại thời điểm xét cấp, tại các khoản 1 Điều 2 và Điều 36 Luật đất đai năm 1993; Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp GCNQSDĐ. Không phải cấp GCNQSDĐ cho hộ ông L1 từ việc nhận chuyển nhượng.

[2.4] Như vậy, mặc dù nguồn gốc diện tích đất 2.086m² do ông Phan V C khai hoang cho nguyên đơn sử dụng, có đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980; được Hội đồng đăng ký ruộng đất của xã công nhận và cập nhật tại sổ đăng ký ruộng đất xã B. Tuy nhiên, đây là đất nông nghiệp nhưng nguyên đơn đã không sử dụng liên tục ổn định trong suốt thời gian dài; không đăng ký kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992, của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều tra đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; không đăng ký tên sử dụng đất theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003 xã B; không đóng thuế là đã không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Luật đất đai. Nguyên đơn không có các căn cứ xác định sử dụng đất liên tục ổn định theo quy định tại Điều 21 Nghị định 43/Nđ-CP ngày 15/5/2014. Nhưng năm 2005, nguyên đơn cùng con cháu lại tự ý chặt cây Tràm

của bị đơn và xây nhà không phép trên đất nông nghiệp mà bị đơn đã đăng ký kê khai, nộp thuế và đang sử dụng ổn định liên tục vào mục đích đất nông nghiệp ngay từ khi kê khai đến thời điểm được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ ngày 19 tháng 9 năm 2000 và vẫn đang tiếp tục sử dụng đất. Do quyền sử dụng diện tích đất 2.086m² không phải của nguyên đơn nên không có quyền đòi lại theo quy định tại Điều 166 BLDS 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất 2.086m² và hủy một phần GCNQSDĐ là có căn cứ.

[2.5] Xét theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2019; Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH một thành viên dịch vụ Đ đo đạc ngày 15/4/2016; bản đồ hiện trạng nhà đất ngày 21/12/2016 và các đương sự xác định tại phiên tòa phúc thẩm thì phần đất mà hộ gia đình bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ nêu trên, Bà Phan Thị H1 cùng các con cháu trong gia đình thừa nhận đã tự ý sử dụng và tự xây các công trình trên đất nông nghiệp vào khoảng năm 2005 gồm:

Bà Phan Thị H1 sử dụng diện tích đất 40m² và nhà tường, mái tôn. Bà Phan Thị Minh T3: Diện tích đất 32m² và nhà mái tôn, vách tôn. Ông Vũ Minh Th sử dụng diện tích 50m² và nhà mái tôn, vách tường. Ông Vũ Hiếu Th sử dụng diện tích đất 32m² và nhà tôn, vách lá. Bà Lâm Họa M sử dụng diện tích đất 40m² và nhà lá. Ông Phạm Thanh C diện tích 40m² và nhà tường, vách tôn. Bà Phạm Thanh H6 diện tích đất 16m² và nhà vách tường, mái tôn. Bên nguyên đơn thừa nhận tự xây không xin phép chính quyền. Bà T3 đã có đơn tự nguyện tháo dỡ. Theo Công văn số 1289/UBND ngày 20/8/2019 trả lời xác minh của UBND xã B thì các công trình trên xây dựng không phép và không được phép tồn tại là đúng với quy định pháp Luật.

[2.6] Hơn nữa, phần đất nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng trong diện tích 16.043m² bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1041/2010/QĐST-KDTM ngày 22/7/2010, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết: Ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 2.253.262.500 đồng, với thời hạn thanh toán là chậm nhất đến ngày 14/10/2010 phải thanh toán toàn bộ vốn vay và lãi phát sinh. Nếu ông L1 và bà H3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì các bên chấp nhận việc cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A, cụ thể là quyền sử dụng 16.043m² đất tại thửa đất số 07, 70, 196, tờ bản đồ số 03 và 05 tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 679/QSDĐ/02 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Ngô Văn L1 ngày 19/9/2000. Hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng Đông Á số BM-TD-53/02 ngày 09/4/2003 do ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3 ký với Ngân hàng A- Chi nhánh Quận N, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận để bảo đảm cho số nợ 1.800.000.000 đồng theo Hợp đồng vay ngắn hạn số K.1365/1 ngày 31/12/2008. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Do ông L1 và bà H3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên. Ngày 07/10/2013 Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã ban hành quyết định thi hành án số 05/QĐ-CCTHA với nội dung cho thi hành án đối với ông Ngô Văn L1 và Bà Phạm Thị H3, buộc ông L1 và bà H3 có trách nhiệm thi hành theo quyết định này. Năm 2014 ông L1 chết, đến nay việc thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp chưa được tiến hành; Ngân hàng vẫn còn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do UBND huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1.

[2.7] Bị đơn không có yêu cầu phản tố; Ngân hàng A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà Phan Thị H1, do phần đất bà H1 đang tranh chấp với bà H3 là tài sản mà ông L1 và bà H3 đã sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng nhằm bảo đảm khoản vay và đã có quyết định Thi hành án; Ngân hàng cũng không có yêu cầu độc lập. Nhưng Bản án sơ thẩm lại quyết định buộc Bà Phan Thị H1, bà Phan Thị Minh T3, ông Vũ Minh Th, ông Vũ Hiếu Th, bà Lâm Họa M, ông Phạm Thanh C, bà Phạm Thanh H6 trả lại cho Bà Phạm Thị H3 phần đất mà những người này đang tự ý sử dụng và tự tháo dỡ di dời tài sản. Buộc Bà Phan Thị Minh T3, ông Vũ Minh Th, ông Vũ Hiếu Th, bà Lâm Họa M, ông Phạm Thanh C, bà Phạm Thanh H6 mỗi người chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm xét không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, mà chỉ cần sửa một phần bản sơ thẩm theo hướng không giải quyết tài sản trên đất và không buộc phải chịu án phí sơ thẩm. Cần bổ sung phần tuyên xử cho rõ hơn. Còn việc các công trình tự xây trên đất nông nghiệp các đương sự sẽ tự tháo dỡ hoặc bị cưỡng chế khi cơ quan Thi hành án Thi hành thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 1041/QĐST-KDTM ngày 22/7/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị Minh T3 đại diện theo ủy quyền của các ông, bà nêu trên (trừ bà H1), có ý kiến sẽ tự nguyện tháo dỡ khi Tòa án chấp nhận giao đất cho nguyên đơn hoặc bị đơn. Đây là sự tự nguyện của đương sự và là tình tiết mới, thiết nghĩ nên ghi nhận.

[2.8] Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật đã viện dẫn cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và áp dụng các quy định pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử không cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận quan điểm của luật sư bên bị đơn. Chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Bà Phan Thị H1, thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội và đã có đơn nên không nộp tạm ứng và không phải chịu án phí. Bà: Phan Thị Minh T3; ông Vũ Minh Th; ông Vũ Hiếu Th; bà Lâm Họa M; ông Phạm Thanh C; bà Phạm Thanh H6 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn thuộc trường hợp miễn án phí và do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 1987 và năm 1993. Các Điều 6, 12 Luật đất đai 2013. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2013. Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn – Bà Phan Thị H1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 06/01/2023, của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phan Thị H1 về việc: Yêu cầu Bà Phạm Thị H3 và hộ gia đình ông Ngô Văn L1 trả lại phần đất diện tích 2.086m² thuộc thửa số 7, thửa 70, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 679/QSDD/02 cấp ngày 19/9/2000, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Ngô Văn L1.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Minh T3 và ý kiến bà T3 đại diện theo uỷ quyền cho ông Vũ Minh Th, ông Vũ Hiếu Th, bà Lâm Họa M, ông Phạm Thanh C, bà Phạm Thanh H6 là tự nguyện tháo dỡ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản công trình kiến trúc có trên phần đất bà T3 và các ông, bà này đang quản lý trong diện tích 2.086m² thửa số 7, 70, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH một thành viên dịch vụ Đ cung cấp ngày 15/4/2016.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu công nhận phần diện tích 138,4m² thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ số 3 (Theo tài liệu 02/CT-UB) xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Phan Thị H1.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện công nhận phần diện tích 568,6m² với phần ký hiệu (@) loại đất GT (theo tài liệu đo 2003) tờ bản đồ số 8 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Phan Thị H1.

5. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn nên không phải chịu.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án : Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thảo thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7.7a, 9 Luật thi hành án dân sự ; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

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

Phạm Thị T – Nguyễn Thị Lan H

Đỗ Thị H