

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 553/2019/DS-PT

Ngày 12-6-2019

V/v tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ,
quyền sử dụng đất ở và tiền nhà
nước bồi thường khi thu hồi 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 Phạm Thị Thu Hải

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Mai Xuân

Bà Đỗ Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương – 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:** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 năm 2019 và 12 tháng 6 năm 2019, tại Phòng xử
án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 139/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp đòi nhà cho ở
nhờ, quyền sử dụng đất ở và tiền nhà nước bồi thường khi thu hồi đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1075/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án
nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1341/2019/QĐ-PT ngày
25 tháng 3 năm 2019, Thông báo số 2559/TB-TA ngày 16 tháng 4 năm 2019 và Quyết
định hoãn phiên tòa số 3213/2019/QĐDS- PT ngày 15 tháng 4 năm 2019, giữa các
đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn A.**, sinh năm 1956.

Thường trú: 61/5M, ấp Tam Đông 3, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Quỳnh Nh.**, sinh
năm 1977, trú tại 550/34, đường Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, là người đại
diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/01/2017 của ông Trần Văn A.).

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Lệ Th.**, sinh năm 1963.

Thường trú: 21/4, ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Trần Thị Ánh H.g**, sinh năm 1965, trú tại 21/4, ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/01/2017 của bà Trần Thị Lệ Thu).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông **Bùi Quốc T.**, Luật sư của Văn phòng luật sư Quốc Tuấn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Phạm Tấn Th.**, Luật sư của Văn phòng luật sư Quốc Tuấn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà **Trần Thị D.**, sinh năm 1960.

Thường trú: 61/5M ấp Tam Đông 3, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Danh: Bà **Phạm Thị Quỳnh Nh.**, sinh năm 1977, Thường trú: 550/34, đường Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/3/2017 của bà Trần Thị Danh),

3.2. Bà **Đỗ Thị B.**, sinh năm 1961

3.3. Ông **Trần Đàng D.**, sinh năm 1981

3.4. Ông **Trần Thiện T.**, sinh năm 1983

3.5. Ông **Trần Hoài B.**, sinh năm 1988

3.6. Ông **Trần Minh T.**, sinh năm 1990

3.7. Ông **Trần Minh Th.**, sinh năm 1992

3.8. Bà **Nguyễn Thị Kim Ch.**, sinh năm 1993

3.9. Bà **Trần Thị Ánh H.**, sinh năm 1965

3.10. Ông **Trần Nhân K.**, sinh năm 1971

Cùng thường trú: 21/4 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông **Trần Ngọc Ẩ1**, sinh năm 1968

Thường trú: Xóm Huế, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Bình, ông Kiệt, ông Dự, ông Tính, ông Bảo, ông Toàn, ông Thắng và ông Ấn: Bà **Trần Thị Ánh H.**, sinh năm 1965, thường trú: 21/4 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23/02/2017 và ngày 01/3/2017).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà **Trần Thị S.**, sinh năm 1945

Nơi cư trú: 9/5Q ấp Tam Đông 3, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông **Trần Văn N.**, sinh năm 1950

Nơi cư trú: 27/3A ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Bà **Tạ Thị H1**, sinh năm 1951

Nơi cư trú: 146/59/3 Vũ Tùng, Phường 2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn A. – Nguyên đơn.

6. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 26/10/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/3/2018, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn A. và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Quỳnh Nh. trình bày:

Ông Trần Văn A. là con ruột duy nhất của bà Trần Thị Chao (chết năm 1979). Trước năm 1975, bà Chao là người quản lý, sử dụng phần đất trồng hoa màu có diện tích 1.030m², số địa bộ 465, số bản đồ 465-343, tờ bản đồ thứ 2, tọa lạc tại xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1962, bà Chao đã xây dựng 01 căn nhà ngói trên phần đất, có xin giấy phép xây dựng.

Năm 1963, bà Chao giao ông Trần Văn Hết (chết năm 1985 - là cha ruột của bà Thu) ở nhờ phần nhà đất tranh chấp, việc cho ở nhờ không có lập thành văn bản. Tại thời điểm cho ở nhờ, trên đất có sẵn chái nhà có diện tích khoảng 32m², kết cấu tường gạch, mái tole, nền xi măng, nằm gắn liền và là một phần thuộc căn nhà ngói của bà Chao. Hiện nay, căn nhà có địa chỉ số 21/4 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trên phần đất diện tích 153m², thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 20, do bà Trần Thị Lệ Thu và gia đình đang sử dụng. Căn nhà đến nay không có gì thay đổi, vẫn giữ nguyên kết cấu hiện trạng do bà Chao tạo lập trước đó.

Đến năm 1975, bà Chao có đòi lại nhà đất nhưng ông Hết đang bị bệnh nên chưa trả được. Sau khi ông Hết chết, bà Chao tiếp tục yêu cầu các con của ông Hết trả lại nhà đất nhưng các con của ông Hết xin được ở cho đến khi mất tang ông Hết. Tuy nhiên, cho đến nay các con của ông Hết vẫn chưa trả lại nhà đất trên cho bà Chao. Năm 1982, ông Ân tiến hành kê khai, đăng ký phần đất tranh chấp trên nằm trong khuôn viên đất có diện tích 1.030m² theo chủ trương quản lý đất đai của Nhà nước (Chỉ thị 299/TTg). Năm 1995, ông Trần Tấn Phát là con của ông Hết đã

tự ý đi kê khai phần đất tranh chấp. Khi kê khai, ông Phát vẫn xác định rõ có chú thích tay trong sổ mục kê là đất của ông Trần Văn A.. Sau khi ông Phát chết, bà Thu thay mặt các con ông Hết đứng chủ hộ trên nhà đất tranh chấp và nhận số tiền 184.156.100 đồng là tiền bồi thường thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp Hương lộ 70 (nay là đường Lê Thị Hà) của Nhà nước.

Nay ông Trần Văn A. yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bà Trần Thị Lệ Thu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cùng cư trú phải trả lại cho ông Trần Văn A. phần nhà và đất cho ở nhờ có diện tích thực tế 143m², thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 60 (tài liệu năm 2005), nhằm thửa đất số 178, tờ bản đồ số 20 (tài liệu năm 1995), Bộ địa chính xã Thới Tam Thôn, tọa lạc tại địa chỉ 21/4, ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/5/2017.

- Buộc bà Trần Thị Lệ Thu phải trả lại cho ông Trần Văn A. tiền đền bù mà Nhà nước đã chi trả cho bà Thu về việc thu hồi 16,3m² đất khi thực hiện dự án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp Hương lộ 70 (nay là đường Lê Thị Hà) với số tiền 184.156.100 đồng.

- Ông Trần Văn A. tự nguyện hỗ trợ cho gia đình của bà Trần Thị Lệ Thu số tiền 200.000.000 đồng xem như là tiền công quản lý, trông coi, cải tạo đất và bồi hoàn phần giá trị còn lại của căn nhà do ông Trần Văn Phát xây dựng.

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Lệ Thu và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Ánh Hồng trình bày:

Toàn bộ phần nhà đất tranh chấp có diện tích 143m² nêu trên có nguồn gốc từ bà Trần Thị Chao là bà con bạn dì với cha của bà Trần Thị Lệ Thu là ông Trần Văn Hết (chết năm 1987) và mẹ là Hồ Thị Trí (chết năm 1971) cho vào năm 1963, chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Tại thời điểm cho đất, phần đất trên là đất trống dùng làm ao trồng rau muống, nằm kế bên căn nhà mới xây dựng của bà Chao. Nguyên nhân bà Chao cho cha mẹ của bà Thu phần đất là vì bà Chao sống tại khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, còn căn nhà tại xã Thới Tam Thôn, huyện HM cho người khác thuê nên bà Chao nói ông Hết về đây sinh sống, trông coi đất thay cho bà Chao và phần đất trên coi như là trả công để ông Hết có phần đất để ở.

Sau đó, từ khoảng năm 1963 đến năm 1972, ông Hết đã tự bồi đất cho bằng phẳng thành đất nền rồi cất nhà trên đất và căn nhà hiện nay có địa chỉ số 21/4, ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng nhà lúc mới xây dựng là tường tole có diện tích 33,2m². Ông Hết và bà Trí có 05 tất cả người con là ông Trần Tấn Phát (chết năm 2014), bà Trần Thị Lệ Thu, ông Trần Ngọc Ân, bà Trần Thị Ánh Hồng và ông Trần Nhân Kiệt cùng cư trú trên đất.

Năm 1995, anh trai của bà Thu là ông Phát có cất thêm 01 căn nhà lá phía sau, đến năm 2005 thì ông Phát sửa thành nhà gạch mái tole và sinh sống cho đến nay. Quá trình sử dụng nhà đất, gia đình bà Thu đã quản lý, sử dụng liên tục, ổn định, có thực hiện đăng ký, kê khai vào năm 1999, đăng ký hộ khẩu thường trú từ năm 1977 và đóng thuế nhà đất đầy đủ từ sau năm 1975 đến nay theo quy định pháp luật. Năm 2008, bà Thu bắt đầu tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì bị gia đình ông Ân tranh chấp nên chưa thực hiện hợp thức hóa nhà đất được.

Ngoài ra, bà Thu thừa nhận đã đại diện gia đình nhận tiền bồi thường do nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp Hương lộ 70 (nay là đường Lê Thị Hà) với số tiền 184.156.100 đồng. Nay bà Trần Thị Lệ Thu không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn A..

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Quỳnh Nh. trình bày:

Bà Trần Thị Danh hoàn toàn thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn ông Trần Văn A. và không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh Hồng trình bày:

Bà Đỗ Thị Bình, ông Trần Đăng Dục, ông Trần Thiện Tính, ông Trần Hoài Bảo, ông Trần Minh Toàn, ông Trần Minh Thắng, bà Trần Thị Ánh Hồng, ông Trần Nhân Kiệt và ông Trần Ngọc Ân thống nhất với phần trình bày của phía bị đơn bà Trần Thị Lệ Thu, không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn A..

Tại bản tự khai ngày 11/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Chi trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim Chi không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa ông Trần Văn A. và bà Trần Thị Lệ Thu.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2018, người làm chứng bà Trần Thị Sót trình bày:

Bà Trần Thị Chao có quan hệ họ hàng với ông Trần Văn Hết, còn ông Hết là anh ruột của bà Trần Thị Sót. Trước đây, bà Sót có nghe ông Hết nói được bà Chao cho phần đất để cất nhà vào năm 1963. Phần đất này hiện các con của ông Hết đang quản lý, sử dụng tại địa chỉ 21/4 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm ông Hết nói với gia đình về việc được cho đất thì hiện trạng phần đất là đất trống, không có nhà cửa hay công trình xây dựng gì trên đất. Đến vài năm sau, ông Hết mới san lấp và cất nhà ở.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người làm chứng ông Trần Văn Năm xác định: Do hoàn cảnh lúc bấy giờ khó khăn, ông Năm phải đi phụ hồ xây sửa nhà cho người khác để kiếm tiền. Khi đó, ông Năm còn nhỏ, cho đến nay đã lớn tuổi, nên không thể nhớ chính xác từng giai đoạn và mốc thời gian cụ thể. Khoảng năm 1963, ông Năm cùng anh trai của mình đã được ông Trần Văn Hết thuê để xây dựng căn nhà tranh chấp. Khi xây nhà, trên đất chưa có công trình nào và chỉ mới được san lấp.

Người làm chứng bà Tạ Thị Hồng xác định: Gia đình bà Tạ Thị Hồng trước đây buôn bán vật liệu xây dựng. Bà Hồng thời điểm đó tuy còn nhỏ, đang đi học ở xa nhưng vẫn thường xuyên về thăm nhà. Phần đất tranh chấp trước đây là ao trồng rau muống, không có công trình xây dựng nào. Bà Hồng biết được căn nhà tranh chấp do ông Trần Văn Hết tạo lập bởi vì ông Hết đã mua vật liệu xây dựng từ cha của bà Hồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1075/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 1 Luật Đất đai năm 1987; Điều 99, 100 và 101 Luật đất đai 2013; Điều 18, Điều 20 và Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A. đối với bà Trần Thị Lệ Thu về việc tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 143m², thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 60 (tài liệu năm 2005), nhằm các thửa đất số 166, 167, 170, 177, 178, tờ bản đồ số 20 (tài liệu năm 1995), Bộ địa chính xã Thới Tam Thôn, tọa lạc tại địa chỉ: 21/4 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/5/2017; và yêu cầu trả số tiền đền bù 184.156.100 đồng mà Nhà nước đã chi trả cho bà Thu về việc thu hồi 16,3m² đất khi thực hiện dự án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp Hương lộ 70 (nay là đường Lê Thị Hà).

[2] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Văn A. phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Án phí dân sự có giá ngạch ông Trần Văn A. phải chịu 9.207.805đ (chín triệu hai trăm lẻ bảy nghìn tám trăm lẻ năm đồng).

Ngày 04/01/2017, ông Trần Văn A. đã nộp tiền tạm ứng án phí 2.301.952đ (hai triệu ba trăm lẻ một nghìn chín trăm năm mươi hai đồng) theo biên lai số AA/2016/0029971 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM được đối trừ. Ông

Trần Văn A. còn phải nộp số tiền 7.205.853đ (bảy triệu hai trăm lẻ năm nghìn tám trăm năm mươi ba đồng), tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 12/12/2018, nguyên đơn ông Trần Văn A. có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 27/12/2018, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1075/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút quyết định kháng nghị, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện nguyên đơn bổ sung đơn khiếu nại ngày 02/6/1998 của bà Trần Thụy Chi Trâm gửi Ủy ban xã Thới Tam Thôn nhưng đơn không thể hiện ngày gửi đến Ủy ban xã Thới Tam Thôn hay không. Theo nguyên đơn trước đây đã đòi nhiều lần nhưng chỉ bằng lời nói, việc phát sinh tranh chấp đã có từ năm 1998 và thể hiện trong tờ kê khai ngày 20/8/1999 của bà Trâm là đất đang tranh chấp với bà Thu ông Phát. Bị đơn có nhiều lời khai không thống nhất về thời điểm tạo lập nhà nên không đủ tin cậy. Ngoài tài liệu, chứng cứ chứng minh nhà là của bà Chao theo giấy phép xây dựng ngày 20/3/1962 và các lời khai của bị đơn khai nhà của bà Chao tại các biên bản giải quyết tranh chấp đất đai của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì nguyên đơn không còn tài liệu, chứng cứ nào khác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Nghị quyết 58/1999 để giải quyết vụ án này và chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/3/2018 về việc đòi lại số tiền đền bù từ 184.156.100 đồng thành 175.746.600 đồng nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét.

Đại diện bị đơn và các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng nguyên đơn kháng cáo nhưng không chỉ rõ được án sơ thẩm xét xử không khách quan ở điểm nào. Nguyên đơn cũng không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp giữa bà Trâm với ông Phát vào năm 2009 là tự từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Về nhà được tạo lập do ông Trần Văn Hết xây trên cơ sở những người làm chứng và quá trình những người trong gia đình ông Hết xây sửa. Nguyên đơn không có giấy tờ gì chứng minh nhà của bà Chao cho ông Hết ở nhờ. Các bên đều thừa nhận ông Hết sử dụng đất của bà Chao từ năm 1963. Nguyên đơn không kê

khai, sử dụng, nộp thuế và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất trên đất tranh chấp, mà chỉ có tờ kê khai của bà Trâm vào năm 1999 để được cấp giấy chứng nhận nhưng giấy chứng nhận đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi do cấp sai đối tượng nên tài liệu này không còn giá trị. Đơn khiếu nại ngày 02/6/1998 không thể hiện được ông Ân phát sinh tranh chấp tại thời điểm này. Gia đình ông Hết đã sử dụng từ năm 1963 đến nay trên 45 năm, có nộp thuế đầy đủ, có kê khai, thường trú liên tục, ổn định, chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục trên 30 năm theo Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 43/2014 của Chính Phủ thì hộ gia đình bà Thu được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên nhà và đất là của hộ gia đình bà Thu, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên án sơ thẩm. Về kháng nghị của Viện Kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh không liên quan đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn nên bị đơn không có ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên yêu cầu tại Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/8/2018, đồng thời phát biểu ý kiến như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định; Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn luật định, phù hợp với Điều 272, Khoản 1 Điều 273, Điều 276, Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Về yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ: Các đương sự cùng xác định bà Chao giao cho ông Hết quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp vào năm 1963. Những người làm chứng xác định căn nhà là do ông Hết xây sau khi san lấp ao rau muống mấy năm sau. Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà Chao để lại di sản là căn nhà và có quan hệ cho ở nhờ giữa bà Chao với ông Hết, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Về tranh chấp quyền sử dụng đất: Năm 1982 ông Trần Văn A. đăng ký, đến năm 1995 ông Trần Tấn Phát đăng ký, năm 2005 bà Trần Thị Lệ Thu đăng ký. Tuy nhiên, vào thời điểm ông Ân đăng ký thì gia đình ông Hết đang quản lý và trực tiếp sử dụng từ năm 1963, ông Ân có đăng ký nhưng lại không trực tiếp sử dụng, nên việc đăng ký của ông Ân không phù hợp chính sách kê khai ruộng đất theo quy định tại tiêu mục 1 mục IV và điểm c tiêu mục 2 mục III Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính Phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Nguyên đơn không có tài

liệu, chứng cứ nào thể hiện gia đình ông Ân đòi lại đất từ năm 1975 mà mãi tới năm 2003 khi bà Trâm được cấp giấy chủ quyền đất thì hai bên mới phát sinh tranh chấp. Gia đình ông Hết đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật, có kê khai, sử dụng ổn định cho đến nay. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại đất đang tranh chấp và yêu cầu đòi lại số tiền nhà nước đền bù do giải tỏa một phần đất tranh chấp.

Về yêu cầu kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Xét ông Trần Văn A. sinh năm 1956, căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông Ân là người cao tuổi, theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326 ngày 30/12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì ông Ân được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí nếu có đơn đề nghị miễn. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thẩm phán Tòa án cấp sơ thẩm không phổ biến cho ông Ân biết quy định của pháp luật nêu trên theo Điểm a Khoản 4 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn A.; Chấp nhận Kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/12/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét ngày 29/11/2018 Tòa án nhân dân huyện HM xét xử sơ thẩm và tuyên án, đến ngày 12/12/2018 ông Trần Văn A. nộp đơn kháng cáo, thì đơn kháng cáo của ông Ân được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ, nên được chấp nhận.

Xét ngày 28/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi Quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS đề ngày 27/12/2018, kháng nghị được thực hiện trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ, nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án; Đại diện nguyên đơn bổ sung thêm đơn đề nghị miễn toàn bộ án phí, đơn khiếu nại ngày 02/6/1998, tờ kê khai của bà Trâm ngày 20/8/1999 để chứng minh thời điểm phát sinh tranh chấp giữa các bên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng nghị là có cơ sở, bởi lẽ: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì ông Trần Văn A. sinh năm 1956 thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí, nếu có đơn đề nghị miễn. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không phổ biến và giải thích cho ông Ân về quy định pháp luật này theo điểm a Khoản 4 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, do đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị được miễn toàn bộ án phí theo quy định pháp luật, do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuyên buộc ông Trần Văn A. phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch và 9.207.805 đồng án phí có giá ngạch là không phù hợp quy định pháp luật nêu trên, và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở được chấp nhận, nên cần phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn A., Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Về yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ: Nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà Trần Thị Chao để lại di sản thừa kế là nhà và có quan hệ cho ở nhờ giữa bà Chao và ông Hết, nên không có cơ sở để áp dụng Nghị quyết 58/1998 ngày 20/8/1998 theo như yêu cầu của nguyên đơn.

Về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Trần Thị Chao và bà Chao giao cho ông Hết quản lý, sử dụng từ năm 1963. Từ năm 1963 đến nay ông Ân chỉ kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/Ttg cùng ông Trần Năng Tâm vào năm 1982, ông Tâm là cháu bà Chao chỉ ở nhờ nên đã kê khai cùng ông Ân rồi chuyển đi nơi khác sinh sống và đã chết. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định nhiều lần nguyên đơn đòi bị đơn trả nhà và đất từ năm 1975 nhưng chỉ nói miệng, còn phát sinh tranh chấp đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền là từ năm 1998 được thể hiện tại tờ kê khai đăng ký nhà đất của bà Trâm ngày 20/8/1999, đến năm 2003 khi bà Trâm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp thì phát sinh tranh chấp với gia đình bà Thu, khi bà Trâm khởi kiện tranh chấp với ông Trần Tấn Phát và không được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì đến năm 2015 ông Ân mới khởi kiện phát sinh tranh chấp với gia đình bà Thu. Về phía bị đơn xác định từ năm 2003 các bên mới chính thức phát sinh tranh chấp khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn. Như vậy, thực tế ông Ân không sử dụng phần đất tranh chấp, trong khi gia đình bà Thu đã quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục trên 30 năm kể từ năm 1963 đến nay, và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai, có đăng ký kê khai sử dụng đất và nộp thuế đầy đủ theo quy định của nhà nước. Do đó, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 cho rằng gia đình ông Trần Văn Hết chiếm hữu liên tục, công khai, ngay tình trên 30 năm đối với phần đất đang tranh chấp, là

phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, phù hợp với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với ý kiến của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, nên không có cơ sở nào để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo phần này của nguyên đơn.

Do đó, dẫn đến yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại số tiền đền bù do nhà nước giải tỏa một phần đất tranh chấp là không có cơ sở được chấp nhận. Tuy nhiên, do tại Tòa cấp sơ thẩm, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện vào ngày 06/3/2018 đòi trả số tiền đền bù từ 184.156.100 đồng thành 175.746.600 đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm đã bỏ sót, nên cần phải sửa án sơ thẩm về phần yêu cầu này.

Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Văn A. thuộc diện người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn toàn bộ án phí là phù hợp với Điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, nên được chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 1 Luật Đất đai năm 1987; Điều 99, 100 và 101 Luật đất đai 2013; Điều 18, Điều 20 và Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14, Khoản 2 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;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về án phí.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo còn lại của nguyên đơn ông Trần Văn A..

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1075/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A. đối với bà Trần Thị Lệ Thu về việc tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 143m², thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 60 (tài liệu năm 2005), nhằm các thửa đất số 166, 167, 170, 177, 178, tờ bản đồ số 20 (tài liệu năm 1995),

Bộ địa chính xã Thới Tam Thôn, tọa lạc tại địa chỉ: 21/4 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/5/2017; và yêu cầu trả số tiền đền bù 175.746.600 đồng mà Nhà nước đã chi trả cho bà Thu về việc thu hồi 16,3m² đất khi thực hiện dự án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp Hương lộ 70 (nay là đường Lê Thị Hà).

3.2. Về án phí:

Ông Trần Văn A. được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Ân toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.301.952 đồng (*Hai triệu ba trăm lẻ một nghìn chín trăm năm mươi hai đồng*) theo Biên lai thu số AA/2016/0029971 ngày 04/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn A. không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Ân toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2018/0004421 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện HM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án ().

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

Phạm Thị Thu Hải