TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 102/2024/DS-PT Ngày 15 - 3 - 2024 V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 641/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1548/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Sứ H, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Đường V, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường V, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978. (có mặt)

Trú tại: Đường 25, khu phố 5, phường H, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2014)

- Bị đơn: Ông Phạm Quang Tr, sinh năm 1955. (có mặt)

Trú tại: đường G, khu phố 4, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Thái Hải C, sinh năm 1942.

Cư trú: B R 124 H, T 77072, USA.

2/. Ông Thái Hải V, sinh năm 1957.

Cư trú: V D R D, TX 77083, USA.

3/. Bà Thái Mỹ L, sinh năm 1952.

Cư trú: A G L S L, Texas 77498, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông C, ông V và bà L: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978.

Trú tại: Đường 25, khu phố 5, phường H, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2014).

4/. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1935, chết năm 2022.

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

4.1/. Ông Kim L, sinh năm 1953.

Địa chỉ: nhà không số, hẻm B 23, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4.2/. Bà Ngô Thị Kim Ph, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 43, khu phố 3, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3/. Bà Kim Thị V, sinh năm 1959.

4.4/. Ông Kim T, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: đường L, khu phố 3, phường B1, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5/. Ông Kim Ch, sinh năm 1960.

Địa chỉ: đường G, tổ 13, khu phố 4, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Bà Phạm Thị Trúc L, sinh năm 1991.

6/. Trẻ Phạm Nguyễn Diễm Ng, sinh năm 2009.

7/. Trẻ Nguyễn Ngọc Gia Kh, sinh năm 2010.

8/. Trẻ Phạm Quang V, sinh năm 2014.

9/. Trẻ Phạm Diệp Bảo H, sinh năm 2020.

Người đại diện của trẻ Ng, Kh, V, H là bà Phạm Thị Trúc L.

Cùng địa chỉ: đường G, khu phố 4, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Thái Sứ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thái Sứ H và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Hải C, ông Thái Hải V, bà Thái Mỹ L trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 57,5m^2 thuộc một phần lô đất diện tích 7.100m^2, địa bộ số 53, bản đồ số 87, tờ 3 T Xã, nay thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 55, phường T, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 20/6/2018) có nguồn gốc do ông Thái V mua và đứng bộ từ năm 1963. Trước năm 1975 ông Thái V ủy quyền cho ông V Văn Đ trông coi, giữ đất. Từ năm 1976 gia đình ông Thái V trực tiếp quản lý, sử dụng 02 lô đất (lô 87 và lô 88) nêu trên, có đóng thuế từ năm 1977 đến năm 1983.

Ngày 01/3/1979 ông V lập Tờ ủy quyền giữ đất để ủy quyền cho ông Đ giữ đất. Suốt quá trình giữ đất thì ông V có cho ông Đ một phần đất diện tích khoảng 200m^2 thuộc bản đồ số 88, tờ 3 T Xã. Đến ngày 19/8/1983 ông V lập văn bản cho UBND ấp G mượn toàn bộ 02 lô đất này trong thời hạn 03 năm có thể liên tục, với giao ước là khi nào cần ông Thái V sẽ thông báo trước 06 tháng để chính quyền địa phương sắp xếp trả lại đất. Sau ngày 19/8/1983, UBND ấp G đã thiếu sót trong việc quản lý nên để người dân lấn chiếm phần đất tranh chấp này. Trong đó có ông Phạm Quang Tr đang chiếm phần đất có diện tích 57,5m^2, thuộc một phần lô đất diện tích 7.100m^2, địa bộ số 53, bản đồ số 87 nay thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 55, phường T, quận Th.

Ngày 15/11/1992, ông Thái V chết. Ông Thái V chung sống với bà Tiêu T (chết năm 2007) có 06 người con chung gồm:

1/. Ông Thái Hải C, sinh năm 1942;

2/. Ông Thái Giêm Kh (còn gọi là Thái Hải Ch), sinh năm 1950, không có giấy khai sinh, đi nước ngoài khoảng năm 1979, đã chết, không có giấy chứng tử, không có vợ con.

3/. Bà Thái Nhược Kh, không nhớ năm sinh, đã chết, không có giấy chứng tử, không có chồng con.

4/. Bà Thái Sứ H, sinh năm 1951.

5/. Bà Thái Mỹ L, sinh năm 1952.

6/. Ông Thái Hải V, sinh năm 1957.

Từ đó đến nay, gia đình nguyên đơn đã đi khiếu nại nhiều nơi để yêu cầu Nhà nước giải quyết trả lại đất nhưng không thành.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm Quang Tr phải thanh toán lại số tiền 2.369.843.870 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 2108002/2022/CT-SGL ngày 26/8/2022 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL) là giá trị quyền sử dụng đất 57,5m^2 cho ông Thái Hải C, bà Thái Mỹ L, bà Thái Sứ H, ông Thái Hải V là con của ông Thái V.

Nguyên đơn không đồng ý đối với Công văn số 4111/UBND-TNMT ngày 05/9/2018 của Ủy ban nhân dân quận Th vì nội dung công văn phúc đáp không đúng với nguồn gốc thực tế của phần đất tranh chấp; năm 1983 gia đình ông Thái V vẫn đóng thuế cho diện tích 6.000m^2 thuộc lô 87 theo thông báo của UBND phường T.

Hiện nay, phần đất tranh chấp do bị đơn ông Phạm Quang Tr đang sử dụng. Trên phần diện tích đất này phía bị đơn dựng nhà tường tôn gác gỗ, có địa chỉ số 57/2 (23B/4) Tổ 1, đường G, KP1, phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 20/6/2018 và Chứng thư thẩm định giá số 2108002/2022/CT-SGL ngày 26/8/2022 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL. Nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ và định giá lại.

Tại các bản tự khai, bị đơn ông Phạm Quang Tr trình bày:

Vào năm 1992 ông có mua của bà Nguyễn Thị K một phần đất và đến năm 1997 mua thêm một phần đất nữa, tổng cộng là 51,8m^2. Hai bên có lập giấy tay mua bán. Năm 1997 ông cất nhà để ở và được UBND phường xác nhận cho ông được đóng thuế nhà đất, kê khai đăng ký, được chính quyền địa phương cấp số nhà. Ông Tr không biết nguyên đơn là ai, từ trước cho đến nay ông Tr cùng gia đình vẫn sinh sống ổn định tại phần đất trên. Do đó, ông Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1548/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 158, 163, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 1 của Luật Đất đai năm 1987, Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 10, 49, 50, 52 của Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Sứ H về việc buộc ông Phạm Quang Tr phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng của 57,5m^2 đất tương đương số tiền 2.369.843.870 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi đồng) cho bà Thái Sứ H, ông Thái

Hải C, ông Thái Hải V, bà Thái Mỹ L.

(Phần đất có diện tích 57,5m^2 được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 124176/TTĐĐBĐ ngày 20/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 13/9/2023, bà Thái Sứ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Sứ H trình bày vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Thái Sứ H làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Bà Thái Sứ H khởi kiện yêu cầu ông Phạm Quang Tr trả giá trị diện tích đất tranh chấp 57,5m^2, tọa lạc tại phường T, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. Với lý do phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 87, có diện tích 6.050m^2, nguồn gốc của ông Thái V (cha ruột bà H) tạo lập. Vào ngày 19/8/1983, ông V lập văn bản cho Ủy ban nhân dân ấp G mượn toàn bộ lô đất trong thời hạn 03 năm liên tục, với giao ước là khi nào cần ông V sẽ thông báo trước 06 tháng để chính quyền địa phương sắp xếp trả lại đất. Tuy nhiên do thiếu sót trong việc quản lý, Ủy ban nhân dân ấp Gò đang chiếm phần đất có diện tích 57,5m^2.

Bị đơn ông Phạm Quang Tr xác định ông nhận chuyển nhượng phần đất trên của bà Nguyễn Thị K; ông Tr có đăng ký kê khai với chính quyền địa phương, đóng thuế và sử dụng ổn định từ năm 1997 cho đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

[2.2]. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 124176/TTĐĐBĐ ngày 20/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 57,5m^2, theo tài liệu cũ thuộc một phần thửa đất số 87; theo tài liệu 299/TTg thuộc thửa 253 và theo tài liệu năm 2003 thuộc thửa đất số 20, xã T, huyện Th nay là phường T, thành phố Th.

Tại Công văn số 324/UBND ngày 03/8/2018, Công văn số 284/UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường T và Công văn số 4111/UBND-TNMT ngày 05/9/2018 của Ủy ban nhân dân quận Th (nay là thành phố Th) thì: *"...Theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 20/6/2018, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 55 thuộc một phần thửa đất số 87, tờ 3, xã T, nay là phường T... Theo sổ dã ngoại phường T, quận Th năm 2003 thì thửa đất số 20 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị K sử dụng từ trước và sau năm 1975, đến năm 1997 chuyển nhượng cho ông Tr sử dụng. Cùng năm 1997, ông Tr xây dựng nhà sử dụng đến nay. Ông Tr kê khai sử dụng và đóng thuế hàng năm..."*. Đồng thời, Ủy ban nhân dân phường T cung cấp cho Tòa án Tờ đăng ký nhà - đất ngày 07/5/1999, Tờ kê khai bổ sung ngày 07/8/1999 đối với nhà xây dựng không phép và trích sổ dã ngoại đăng ký năm 2003 của ông Tr đối với thửa đất số 20 và căn nhà số 57/2 (23B/4) xây dựng trên đất.

[2.3]. Đối với thửa đất số 87, theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện từ năm 1994, ông Thái Hải C là con của ông Thái V đã có khiếu nại và được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Hồ sơ giải quyết khiếu nại do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cùng tài liệu do chính nguyên đơn cung cấp gồm có Công văn số 782/CV-UB-NN ngày 13/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Th gửi Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh, Biên bản tiếp xúc ngày 06/12/1994 của Sở Địa chính với ông Thái Hải C, Quyết định số 621/QĐ-ĐC-TTr ngày 24/8/1996 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung của các văn bản này đều thể hiện: *".. .ông Thái Hải C chỉ khiếu nại đối với một phần đất thuộc thửa số 87 có diện tích 4.060m^2 đang do Xí nghiệp sản xuất hóa chất T sử dụng; phần đất còn lại của thửa số 87 ông Thái Hải C không khiếu nại, không yêu cầu giải quyết do đã có người dân ở từ lâu".*

Tại Công văn số 307/CV-TT ngày 10/8/2005 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời cho bà Tạ M (vợ ông Thái Hải C) về việc bà Tạ M khiếu nại đối với Quyết định số 621/QĐ-ĐC-TTr ngày 24/8/1996 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó Thanh tra Sở không chấp nhận khiếu nại của bà Tạ M khi cho rằng Quyết định số 621/QĐ-ĐC-TTr ngày 24/8/1996 chỉ giải quyết một phần thửa đất số 87 mà không giải quyết đối với toàn bộ thửa đất số 87. Thanh tra Sở xác định Quyết định số 621/QĐ-ĐC-TTr ngày 24/8/1996 của Sở Địa chính đã giải quyết đúng theo nội dung khiếu nại của ông Thái Hải C.

Phía nguyên đơn cũng thừa nhận vào năm 1996, khi được giải quyết bồi hoàn giá trị đối với 4.060m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 87 đang do Xí nghiệp sản xuất hóa chất T sử dụng, các con ông Thái V đều biết và đều thống nhất giao cho ông Thái Hải C được nhận tiền bồi hoàn. Sau đó đến năm 2013 các con ông Thái V mới tiếp tục khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường để tranh chấp với phần đất còn lại của thửa số 87.

[2.4]. Như vậy, có thể thấy rằng mặc dù thửa đất số 87 có nguồn gốc của ông Thái V (cha bà Thái Sứ H) nhưng từ năm 1983 đã giao lại cho UBND ấp G quản lý, sử dụng. Ông Thái V cũng như các con của ông V không có quá trình thực tế sử dụng, không đăng ký kê khai đối với phần đất này. Trong khi đó, bà

Nguyễn Thị K là người trực tiếp sử dụng phần diện tích đất tranh chấp (thuộc một phần thửa 87), có đăng ký kê khai việc sử dụng đất; năm 1997 chuyển nhượng cho ông Tr sử dụng. Ông Tr đăng ký kê khai đối với thửa đất, xây nhà trên đất, đóng thuế cho Nhà nước theo đúng quy định và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Bà Thái Sứ H khởi kiện yêu cầu buộc ông Phạm Quang Tr trả lại giá trị diện tích đất 57,5m^2 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Thái Sứ H không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Thái Sứ H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Thái Sứ H là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thái Sứ H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1548/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 158, 163, 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 1 của Luật Đất đai năm 1987, Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 10, 49, 50, 52 của Luật Đất đai năm 2003; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Sứ H về việc buộc ông Phạm Quang Tr phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng của 57,5m^2 đất tương đương số tiền 2.369.843.870 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi chín triệu tám trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi đồng) cho bà Thái Sứ H, ông Thái Hải C, ông Thái Hải V, bà Thái Mỹ L.

(Phần đất có diện tích 57,5m^2 được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 124176/TTĐĐBĐ ngày 20/6/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh)

2/. Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

3/. Bà Thái Sứ H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự;

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

Hoàng Thanh Dũng

- Luru.TTPT.