

**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: 475/2018/DS-PT

Ngày: 14/5/2018

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Minh Quang

2. Bà Trịnh Thị Ánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên, 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 Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 5 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 581/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2015/DSST ngày 04/02/2015 của Tòa án nhân dân huyện B, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1680/2018/QĐ-PT ngày tháng năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: C8/25, khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Anh H, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: C8/1, khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, theo uỷ quyền ngày 26/12/2017 (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Huỳnh Ngọc T**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: C8/1 khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, theo uỷ quyền ngày 26/12/2017 (có mặt)

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

Địa chỉ: E8/9A Nguyễn Hữu T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Th, theo uỷ quyền lập ngày 21/12/2017 (vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Bà Nguyễn Thị Nh được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số 243/QSDĐ ngày 29/4/1995 chung cho hộ gia đình, gồm các thửa 511, 585, 608, 606, 605, 607, 610, 600, 513, 609, 603 tờ bản đồ số 04, và thửa 60 tờ bản đồ số 03 (tài liệu 02/CT-UB), tổng diện tích 15.697m², thuộc bộ địa chính thị trấn T theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 19/4/1995 của Ủy ban nhân dân huyện B, cấp đổi Giấy chứng nhận mới ngày 14/01/2000.

Năm 2001, bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho con là bà Lê Thị M một phần thửa 610 tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu 02/CT-UB) diện tích 2.734m² theo hợp đồng chuyển nhượng số 62/CN được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận ngày 04 tháng 6 năm 2001. Ngày 01/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số 1422/QSDĐ cho bà Mười, diện tích 2.734m², bà M đã sử dụng ổn định, nộp thuế đầy đủ từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Năm 2014, ông Lê Văn B (anh ruột của bà M) và vợ là Huỳnh Ngọc T đã chiếm dụng khoảng 1.000m² để canh tác. Bà M đã nhiều lần yêu cầu ông B, bà T trả lại diện tích đất nêu trên nhưng ông B, bà T không trả, sự việc đã được Ủy ban nhân dân thị trấn T hòa giải nhưng không thành.

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Dịch vụ Bất động sản HL lập ngày 02/10/2014 thì diện tích đất ông Lê Văn B lấn chiếm của bà M là 1.087,7m² để trồng lúa.

Bà Lê Thị M yêu cầu ông Lê Văn B, bà Huỳnh Ngọc T trả diện tích đất lấn chiếm 1.087,7m² thuộc thửa 1016 (phân chiết từ thửa 610), tờ bản đồ số 04, mục đích sử dụng 2L tại khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Văn B và bà Huỳnh Ngọc T do ông Nguyễn Văn T đại diện cho rằng:

Năm 1983, Nhà nước có chủ trương cấp đất cho người thờ cúng liệt sĩ 1.000m², trong đó ông B được giao 1.000m² để thờ cúng liệt sĩ Lê Thị T (chị ruột

của ông B), việc giao đất có bà Nguyễn Thị Nh là mẹ của ông B giữ toàn bộ giấy tờ. Năm 1983, bà Nh gặp khó khăn nên ông B đồng ý để bà Nh tiếp tục canh tác trên phần đất này. Do bà Nh giữ toàn bộ giấy tờ đất nên ông B không biết rõ thửa đất Nhà nước giao cho ông ở vị trí nào. Năm 2001, Bà Nh cho toàn bộ phần đất này cho bà Lê Thị M. Ông B đã được bà Nh cho riêng 6.000m², trong đó ông B đã bán 2.000m², còn sử dụng 4.000m².

Ông B và bà T cho rằng: Năm 2014, ông bà lấy lại 1.000m² thuộc thửa 1016 (phân chiết từ thửa 610), tờ bản đồ số 04, tại khu phố 3, thị trấn T là đất do nhà nước đã giao cho ông B để thờ cúng liệt sĩ chứ không phải chiếm đất của bà M. Diện tích thực tế là 1.087,7m² theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Dịch vụ Bất động sản HL lập ngày 02/10/2014.

Ông Lê Văn B và bà Huỳnh Ngọc T không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà Lê Thị M.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Vị trí đất tranh chấp thuộc thửa 1016 (phân chiết từ thửa 610), tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu 02/CT-UB), thị trấn T, huyện B.

Ngày 29/4/1995, hộ bà Nguyễn Thị Nh được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ số 243/QSDĐ gồm các thửa 511, 585, 608, 606, 605, 607, 610, 600, 513, 609, 603 tờ bản đồ số 04, và thửa 60 tờ bản đồ số 03 (tài liệu 02/CT-UB), tổng diện tích 15.697m², thuộc thị trấn T theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 19/4/1995 của Ủy ban nhân dân huyện B, cấp đổi Giấy chứng nhận mới ngày 14/01/2000.

Năm 2001, bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho con là bà Lê Thị M một phần thửa 610 tờ bản đồ số 04 (theo tài liệu 02/CT-UB) diện tích 2.734m² theo hợp đồng chuyển nhượng số 62/CN được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận ngày 04 tháng 6 năm 2001.

Ngày 01/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1422/QSDĐ cho bà Lê Thị M đối với diện tích đất nêu trên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1422/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị M trọn thửa 1016 đối với diện tích 2.734m² nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Nh khi còn sống trình bày: Năm 2001, bà Nh cho con bà là Lê Thị M 2.734m² đất nông nghiệp thuộc thửa 1016 tờ bản đồ số 04 xã T (nay là thị trấn T) huyện B vì bà M là người chăm sóc và nuôi dưỡng bà Nh. Việc ông Lê Văn B cho rằng được Nhà nước giao 1.000m² trong phần đất do bà Nh cho bà Lê Thị M là không đúng. Phần đất bà Nh cho bà M là thuộc một phần trong diện tích được Nhà nước giao cho hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 243/QSDĐ ngày 29/4/1995 diện tích 15.697m². Sau khi cho đất, bà M trực tiếp sử dụng đến khi xảy ra tranh chấp. Riêng ông Lê Văn B đã được bà Nh cho 6.000m² hiện tại ông B đang ở và

canh tác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2015/DSST ngày 04/02/2015 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

1. Buộc ông Lê Văn B, bà Huỳnh Ngọc T trả lại cho bà Lê Thị M phần đất diện tích 1.087,7m² thuộc thửa 1016-1 (khu A), tờ bản đồ số 04, khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB). Vị trí phần đất được ký hiệu theo số thứ tự 1 (khu A) bằng ghi chú diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Dịch vụ Bất động sản HL lập ngày 02/10/2014.

Buộc ông Lê Văn B hoàn lại cho bà Lê Thị M 6.172.020đ (sáu triệu, một trăm bảy mươi hai ngàn, không trăm hai mươi đồng) tiền chi phí đo vẽ, định giá ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án trả tiền và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/02/2015, ông Lê Văn B kháng cáo không đồng ý trả lại đất cho bà Lê Thị M vì cho rằng phần đất ông đang sử dụng là do được Nhà nước giao năm 1983 theo tiêu chuẩn cho người thờ cúng liệt sĩ là 1.000m². Năm 1983, mẹ ông (bà Nh) gặp khó khăn nên ông để mẹ ông canh tác trên phần đất này.

Tại phiên toà, bà Lê Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Lê Văn B yêu cầu sửa án sơ thẩm, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với bà M và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1422/QSDĐ ngày 01/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị M diện tích 2.734m²; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán chủ tọa phiên toà và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Ông B cho rằng phần đất ông đang sử dụng là do được Nhà nước giao năm 1983 theo tiêu chuẩn cho người thờ cúng liệt sĩ là 1.000m². Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp thì diện tích đất ông B đang sử dụng thuộc một phần trong diện tích đất do bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho bà Lê Thị M theo hợp đồng chuyển nhượng số 62/CN được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận ngày 04 tháng 6 năm 2001. Ngày 01/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1422/QSDĐ cho bà Lê Thị M.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông B không có yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với bà M và không có yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M. Do đó, kháng cáo của ông Lê Văn B không có cơ sở. Do tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu xác

định lại giá trị tranh chấp nên đề nghị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2015/DSST ngày 04/02/2015 của Tòa án nhân dân huyện B về án phí;

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn B, sửa án sơ thẩm tại phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn B gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn B cho rằng: Phần đất ông đang sử dụng là do được Nhà nước giao cho ông năm 1983 theo tiêu chuẩn người thờ cúng liệt sĩ 1.000m². Năm 1983, bà Nh (mẹ ông B) gặp khó khăn nên ông B để cho bà Nh canh tác trên phần đất này. Theo bản đồ hiện trạng Công ty TNHH Xây dựng dịch vụ bất động sản HL lập ngày 02/10/2014 thì phần đất tranh chấp do ông B đang sử dụng có diện tích 1.087,7m² thuộc thửa 1016 (phần chiết thửa 610), tờ bản đồ số 4, thị trấn T, huyện B. Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện B cung cấp, trình bày của bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Nh cho thấy phần đất ông B đang sử dụng thuộc một phần trong diện tích 2.734m² do bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho bà Lê Thị M theo Hợp đồng chuyển nhượng số 62/CN được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận ngày 04 tháng 6 năm 2001. Ngày 01/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1422/QSDĐ cho bà Lê Thị M. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần trong 15.697m² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Nh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 243/QSDĐ theo Quyết định số 140/QĐ-UB ngày 19/4/1995. Như vậy, ông B không chứng minh được diện tích đất ông đang sử dụng là do được giao theo tiêu chuẩn người cúng liệt sĩ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với bà M và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1422/QSDĐ ngày 01/8/2001 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị M 2.734m².

[4] Xét, về tố tụng yêu cầu phản tố của ông B được nêu ra tại phiên tòa phúc thẩm không bảo đảm các điều kiện, trình tự theo quy định tại Khoản 3 Điều 200 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[5] Về nội dung yêu cầu phản tố: Đại diện của ông B cho rằng Quyết định giao đất số 140/QĐ-UB ngày 29/4/1995 của Ủy ban nhân dân huyện B giao cho hộ bà Nh diện tích 15.697m². Ngày 04 tháng 6 năm 2001, bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho con là bà Lê Thị M 2.734m² không được sự đồng ý của các

thành viên trong hộ gia đình là vô hiệu.

Xét thấy: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Nh có 09 nhân khẩu, trong đó có 05 người trong độ tuổi lao động, gồm: Bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn Ch, bà Lê Thị M, ông Lê Văn B và bà Huỳnh Ngọc T. Nếu phân chia theo nhân khẩu lao động thì mỗi người được sử dụng 3.664m^2 . Như vậy diện tích đất bà Nh chuyển nhượng cho bà M 2.734m^2 là trong giới hạn diện tích đất bà Nh và bà M được sử dụng. Mặt khác, khi bà Nh chuyển nhượng cho bà M được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận ngày 04 tháng 6 năm 2001. Ngày 01/8/2001, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị M. Từ khi chuyển nhượng đến khi bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thành viên trong hộ đều biết nhưng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại. Căn cứ Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao, không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn B.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị M, buộc ông Lê Văn B và bà Huỳnh Ngọc T trả diện tích đất $1.087,7\text{m}^2$ là đúng căn cứ pháp luật, do đó kháng cáo của ông Lê Văn B không được chấp nhận.

[7] Về giá trị đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản định giá ngày 22/3/2018 là $1.211.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 1.087,7\text{m}^2 = 1.317.204.700\text{đồng}$, nên sửa án phí là 41.516.000đồng. Ông B và bà Tiên phải chịu án phí sơ thẩm 41.516.000 đồng.

Do sửa án sơ thẩm, ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2015/DSST ngày 04/02/2015 của Tòa án nhân dân huyện B về án phí;

2. Buộc ông Lê Văn B, bà Huỳnh Ngọc T phải trả cho bà Lê Thị M diện tích đất $1.087,7\text{m}^2$ thuộc thửa 1016-1 (khu A), tờ bản đồ số 4, khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB). Vị trí phần đất được ký hiệu theo số thứ tự 1 (khu A) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng Dịch vụ Bất động sản HL lập ngày 02/10/2014.

3. Về án phí:

- Ông Lê Văn B và bà Huỳnh Ngọc T phải chịu án phí sơ thẩm 41.516.000đ (bốn mươi một triệu, năm trăm mười sáu nghìn đồng)

- Ông Lê Văn B không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AE/2011/08474 ngày 11/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Bà Lê Thị M không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà M 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AE/2012/07836 ngày 19/8/2014 và 219.250đ (hai trăm mười chín nghìn, hai trăm năm mươi đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AE/2011/07766 ngày 22/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

4. Chi phí tố tụng khác:

- Ông Lê Văn B phải trả cho bà Lê Thị M 6.172.020đ (sáu triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, không trăm hai mươi đồng) và 13.200.000đ (mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá tổng cộng là 19.372.000 đồng (mười chín triệu, ba trăm bảy mươi hai, nghìn đồng) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Lê Thị M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Văn B chưa thi hành án trả tiền thì hàng tháng ông B phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành, người phải thi hành 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:

- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục Thi hành án huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí