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: 674/2024/DS-PT
Ngày: 23 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/8 và ngày 23/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 76/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 831/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 (đã được sửa chữa, bổ sung bản án tại Quyết định số 427/2023/QĐ-SCBS ngày 04/7/2023) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1488/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Vi T, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Bích T1 (có mặt);

Địa chỉ: A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: 1982/90/19 Huỳnh Tấn P, Khu phố G, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị H (chết năm 2015);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị H:

2.1 Ông Trần Văn C (chết ngày 10/7/2021);

2.2 Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Bà Trần Thị Thu Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4 Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1984 (vắng mặt);

2.5 Bà Trần Thị Kim H2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

2.6 Bà Trần Thị Bích P1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 1 T, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu Đ, bà Trần Thị Bích L, bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Bích P1 là bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị T2, của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị H gồm bà Trần Thị Thu H1, bà Trần Thị Thu Đ, bà Trần Thị Bích L, bà Trần Thị Kim H2, bà Trần Thị Bích P1, gồm: Luật sư Trần Xuân T3 (có mặt), Luật sư Thái Phương Q (vắng mặt), Luật sư Nguyễn Văn T4 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Văn phòng L3, P2708, Tòa VP3, Bán đảo L, H, H, Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mai Bích T1 (có mặt);

Địa chỉ: A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Mai Thành N, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: 1982/90/19 Huỳnh Tấn P, Khu phố G, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Những người cư ngụ trên phần đất tranh chấp, gồm:

3.1 Ông Đinh Trung D, sinh năm 1964 (có mặt);

3.2 Bà Đinh Thị Cẩm N1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

3.3 Ông Đinh Trung T5, sinh năm 1995 (vắng mặt);

3.4 Ông Đinh Khánh T6, sinh năm 1997 (vắng mặt);

3.5 Trẻ Đinh Khánh N2, sinh năm 2007 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Khánh N2: Ông Đinh Trung D (có mặt);

3.6 Trẻ Đinh Ngọc Gia H3, sinh năm 2017 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Đinh Ngọc Gia H3: Bà Đinh Thị Cẩm N1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A (số mới 334/8) H, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn, có người đại diện theo ủy quyền là bà Mai Bích T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 1992 ông Ngô Vi T mua của ông Trần Thành L1 và bà Phạm Thị N3 1.458,78m^2 đất và nhà số C Ấp B, xã T, huyện N (nay mang số 344/6 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy phép chuyển quyền sở hữu nhà số 23/GP-UB ngày 16/4/1992 (hoặc 16/9/1992) - (BL.52). Do cho rằng bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H lấn chiếm đất nên ông Ngô Vi T có đơn khởi kiện ngày 03/04/2014 (BL.71) và Đơn khởi kiện bổ sung 10/10/2015 (BL.71), yêu cầu: Bà Lê Thị T2, Trần Thị H và các con bà H là ông T, ông A hiện đang sinh sống trên đất trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 20m x 15m = 300m^2 tại số C H, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bên cạnh Giấy phép chuyển quyền sở hữu nhà số 23/GP-UB ngày 16/4/1992 (hoặc 16/9/1992) với diện tích tích đất ghi nhận là 1.458,78m^2 (BL.52), còn tồn tại Giấy phép chuyển quyền sở hữu nhà số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 với diện tích đất ghi nhận là 1.224,30m^2 (BL100) do bị đơn xuất trình. Lý do tồn tại cùng lúc 02 Giấy phép số 23/GP-UB là do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Ngô Vi T Giấy phép số 23/GP-UB với phần diện tích đất ghi nhận là 1.224,3m^2, do ông T thấy diện tích trong Giấy phép không đúng thực tế nên xin điều chỉnh lại thành 1.458,78m^2 cho đúng hiện trạng thực tế nhưng

Ủy ban nhân dân huyện N quên thu hồi lại Giấy phép cũ với diện tích 1.224,3m^2.

Ngày 13/3/2023, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Tuyên hủy Giấy phép chuyển nhượng sở hữu nhà số 23/GP-UB Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 16/01/1992 với diện tích đất công 1.224,30m^2 , hiện được lưu giữ tại Văn phòng QLDĐ và các cơ quan quản lý khác (nếu có) vì Giấy phép này bị cấp sai về diện tích đất. Công nhận tính hợp pháp của Giấy phép cùng số, cùng ngày với diện tích đất công 1.458,78m^2 của Ủy ban nhân dân huyện N (*thực tế mang số 23/GP-UB ngày 16/4/1992 hoặc ngày 16/9/1992*), có xác nhận đóng thuế trước bạ của Chi cục Thuế huyện N cấp cho ông Ngô Vi Thanh quản l sử dụng từ năm 1992 đến nay.

Nguyên đơn đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/8/2020 (số Hợp đồng 8472/TTĐĐBĐ-VPQ7). Theo Bản đồ hiện trạng, vị trí, áp ranh lập ngày 13/8/2020 thì phần đất tranh chấp có vị trí số 1, 2, 3, 5, 6 và có tổng diện tích là 301,50m^2. Nguyên đơn đồng ý kết quả định giá ngày 24/5/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thành lập là 41.000.000đồng/m^2 đất, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Về phía các đồng bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: Bà Lê Thị T2 là người cư ngụ tại địa phương từ trước giải phóng. Năm 1965 mẹ bà T2 là Trần Thị Ngọc n cho bà Trần Thị H 30m x 20m = 600m^2 của gia đình tại số A Ấp C xã T, huyện N (BL.60). Gia đình bà H cư ngụ trên đất từ năm 1962 đến nay. Năm 1965 bà H nhận chuyển nhượng đất từ người cô (bà N4). Năm 1988 bà H chuyển nhượng lại 300m^2 đất (hiện tranh chấp) cho bà T2. Quá trình sử dụng đất bà H có đóng thuế năm 1998 và kê khai năm 1999 nhưng xảy ra tranh chấp nên chưa được chính quyền địa phương xác nhận. Từ năm 1999 đến năm 2011 bà H là người đóng thuế đối với đất, sau đó Ủy ban không thông báo đóng thuế do xảy ra tranh chấp. (Biên bản hòa giải ngày 15/3/2023)

Giữa bà T2 và bà H có tranh chấp, sau đó hai bên đã thống nhất hòa giải thành theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 14/8/2013 của Ủy ban nhân dân Quận G: Bà Thu nhận phần đất 5m chiều ngang x chiều dài hết đất giáp ranh các hộ tứ cận, có hướng Đông của thửa đất và hướng từ đường Huỳnh Tấn P đi vô thửa đất; Bà H đồng ý nhận phần còn lại theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH T15 lập ngày 28/8/2011 sau khi cắt trừ phần đất của bà T2. … Ghi nhận sự hòa giải của bà Trần Thị H và bà Lê Thị T2 tại Biên bản hòa giải ngày 29/7/2013 đối với khu đất có diện tích 292,50m^2 tại 1 Khu phố A phường B,

Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH T15 lập ngày 28/08/2011).

Phần nhà đất bà T2 và bà H đang sử dụng như trình bày phần trên hiện là phần đất nguyên đơn đang tranh chấp. Trên đất hiện có căn nhà vách tole, mái tole nền xi măng do gia đình bà H1 dựng và sử dụng từ khoảng năm 2006 đến nay (Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ - BL.120-122. Theo bà T1, ông T trình bày căn này này dựng từ năm 2008.) Trị giá phần xây dựng nhà tole này, theo bà T2 và bà H1 thống nhất là 150.000.000đ (Biên bản hòa giải ngày 15/03/2023). Ngày 17/6/2019 người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thu H1 và Lê Thị T2 (là ông Trịnh Văn H4 – đã chết năm 2022) có Đơn phản tố, yêu cầu:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 14/8/2013 của Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về việc hòa giải tranh chấp tại địa chỉ: 1 Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ mới hiện nay: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại địa chỉ: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 121900/ĐĐBĐ ngày 05/9/2016 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H gồm các phần đất (l)+(2)+(3) = 301,5m^2 thuộc sở hữu của bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H, trong đó bà Lê Thị T2 được sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của phần đất diện tích 89,10m^2 trong tổng số diện tích 301,5m^2 đang tranh chấp, phần còn lại thuộc sở hữu của bà Trần Thị H (Theo thỏa thuận giữa bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 14/8/2013 của Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 30/10/2022 và ngày 31/10/2022 bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị Thu H1 có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố ngày 17/6/2019.

Về Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh và định giá tài sản tranh chấp: Bị đơn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn. Đối với phần nhà tole trên đất tranh chấp: Do giá trị sử dụng thấp nên Hội đồng định giá không định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - trình bày:

- Bà Mai Thị Bích T7 là vợ ông Ngô Vi T, có cùng ý kiến với nguyên đơn.

- Ông Đinh Trung D là chồng của bà Trần Thị Thu H1 và bà Đinh Thị Cẩm N1, ông Đinh Chung T8, ông Đinh Khánh T6 là các con của bà Trần Thị Thu H1, có cùng ý kiến với bà H1 và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Ủy ban nhân dân Quận G đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu và không có ý kiến đối với tranh chấp của các đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 831/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 (đã được sửa chữa, bổ sung bản án tại Quyết định số 427/2023/QĐ-SCBS ngày 04/7/2023) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Ngô Vi T:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị T9 và những người thừa kế của bà Trần Thị H giao trả cho ông Ngô Vi T 301,5m^2 đất tại vị trí số 1, 2, 3, 5 và 6 theo Bản đồ hiện trạng, vị trí, áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/08/2020.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện N có phần ghi diện tích đất công là 1.224,30m^2 .

Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Vi T về việc công nhận tính hợp pháp của Giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB ngày 16/4/1992 (hoặc ngày 16/9/1992) của Ủy ban nhân dân huyện N có phần ghi diện tích đất công là 1.458,78m^2.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị Thu H1 về việc:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 14/8/2013 của Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về việc hòa giải tranh chấp tại địa chỉ: 1 Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ mới hiện nay: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại địa chỉ: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 121900/ĐĐBĐ ngày 05/9/2016 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H gồm các phần đất (l) + (2) + (3) = 301,5m^2 thuộc sở hữu của bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/6/2023, bà Mai Bích T7 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Vi T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Ngô Vi T, có người đại diện theo ủy quyền là bà Mai Bích T7 xin rút một phần kháng cáo về việc tuyên hủy Giấy phép cho chuyển quyền

sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện N có phần ghi diện tích đất công là 1.224,30m^2, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, với các lý do:

Do phía bị đơn lấn chiếm đất nên năm 2002 ông T mới xin điều chỉnh diện tích đất khuôn viên theo thực tế là 1.458,78m^2. Phần đất 1.458,78m^2 thuộc diện tích đất nguyên đơn mua nhà đất của ông Trần Thành L1 và bà Phạm Thị N3 năm 1991, khi mua nhà có khuôn viên đất đã có sẵn hàng rào ngăn cách với nhà bị đơn, có hàng dừa đã già sát bờ sông, đến nay hàng rào vẫn còn tồn tại. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất theo Giấy phép chuyển quyền sở hữu nhà số 23/GP-UB ngày 16/4/1992 và đã đóng trước bạ và thuế sử dụng đất hàng năm cho toàn bộ diện tích 1.458,78m^2. Các tài liệu do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho việc Giấy phép số 23/GP-UB nói trên cấp nhầm diện tích đất từ 1.224,30m^2 thành 1.458,78m^2 là các văn bản xác nhận của ông Trần Đình T10 – nguyên phó trưởng phòng NNTLTS huyện N, ông Nguyễn Xuân T11 – nguyên trưởng phòng Xây dựng huyện N, bà Đoàn Thị B – nguyên là Cán bộ giao nhận hồ sơ của huyện N xác định đã đánh sai diện tích đất và sau đó sửa chữa lại diện tích đất tại Giấy phép số 23/GP-UB 16/04/1992 theo đúng diện tích đã đo vẽ ngày 21/12/1992 là 1.458,78m^2; Sơ đồ (đất) do Ban Q1 (huyện N) lập ngày 21/12/1992 có sao y chứng thực của U Quận D (BL.51, BL.77) do nguyên đơn nộp, ghi rõ: *Khu đất diện tích 1458,78m^2 thuộc một phần thửa số 314 tờ bản đồ giải thửa tỉ lệ 1/4000 xã T do bà Phạm Thị N3 sử dụng*; Bản vẽ mua bán nhà số C Ấp B, xã T, huyện N do Phòng Xây dựng huyện N lập ngày 21/10/1994, diện tích đất 1.457,8m^2 diện tích nhà là 376,51m^2.

Việc có chỉnh sửa phần diện tích đất công và Ủy ban không đóng dấu trên Giấy phép và trên chỗ chỉnh sửa diện tích khuôn viên thì do ông T và bà T7 là người dân nên không biết, khi đưa sao ông bà nhận vậy và vẫn đóng thuế trước bạ được, thể hiện mặt sau Giấy phép số 23/GP-UB có diện tích đất công 1.458,78m^2 có dấu xác nhận trước bạ của cơ quan thuế. Ông Trần Đình T10, ông Mai Xuân T12, bà Đoàn Thị B cũng đã xác nhận là việc không đóng dấu trên chỗ chỉnh sửa là thiếu sót của họ, chúng tôi là người dân không chịu trách nhiệm cho những sai sót của Ủy ban. Phần hàng rào giáp ranh giữa phần đất bà T2, bà H lấn chiếm với nhà chúng tôi, tôi (bà Mai Bích T7) khẳng định là không có hàng rào này và minh chứng bằng USB ghi lại hiện trạng thực tế gởi cho Tòa.

Phía bị đơn cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành N, ông Đinh Trung D trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả hòa giải thành tại phiên tòa tại phiên tòa,

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là ông Ngô Vi T trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Theo lời khai của bà Trần Thị H (BL 130; BL 171), bà H xác nhận: Năm 1965, bà H mua lại của bà N4 diện tích đất 600m². Tuy nhiên, bà H không cung cấp được bản chính giấy mua nhà với bà N4. Đến năm 2007 bà H hợp thức hoá được 378,4 m², một phần mua bán viết tay giữa bà H bà cho các con, còn lại phần đất 300m² bà H không hợp thức hoá được vì đang có tranh chấp với ông Ngô Vi T và bà T2. Bên cạnh đó, bà H và bà T2 là chị em nên lời khai của bà H là không khách quan.

Tại Đơn xin rút Đơn khởi kiện dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố ngày 13/12/2007(BL 559), bà T2 xác định: "*Nay chúng tôi (ông T và tôi) hai bên tự thỏa thuận, hiện công nhận ông T là chủ quyền hợp pháp phần đất diện tích là 300m đang tranh chấp này và tự nguyện đồng ý để ông T tháo dỡ hàng rào tạm mà tôi tự rào trước đây để thực hiện trả lại phần đất diện tích 300m² cho ông Ngô Vi T...*". Đơn này có xác nhận chữ ký của bà T2 của UBND phường T, Quận G cùng ngày 13/12/2007. Tiếp đó, ngày 14/12/2007, bà Lê Thị T2 có Đơn xin rút đơn khởi kiện có nội dung "*Nay tôi xin rút lại đơn khởi kiện này, không tiếp tục kiện ông Ngô Vi T trong vụ án trên nữa*".

Từ đó, tranh chấp của bà T2, ông T đã được đình chỉ giải quyết theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 2232/2007/QĐST-DS ngày 14/12/2007 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Trong khi đó, theo Công văn số 59/CV-VP ngày 11/6/2001 của G (BL 496; HSKSBL 123), xác định: "Phần đất của bà Lê Thị T2 300 m² thuộc một phần thừa 388 nằm trong diện tích đất 1458,78 m² của ông Ngô Vì T13 sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện N công nhận cấp giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" và căn cứ Đơn xin hợp thức hóa quyền sở hữu

nhà tự xây cất ngày 07/9/1996 (BL 592; HSKSBL 136), có nội dung: "kèm theo giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất – Sơ đồ khu đất 1.458m² do Phòng quản lý ruộng đất về ngày 21/12/1992".

[2.3] Các tài liệu do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho việc Giấy phép số 23/GP-UB nói trên cấp nhầm diện tích đất từ 1.458,78m^2 thành 1.224,30m^2 là các văn bản xác nhận của ông Trần Đình T10 – nguyên Phó Trưởng phòng Phòng Nông nghiệp Thủy lợi Thủy Sản huyện N, ông Nguyễn Xuân T11 – nguyên trưởng phòng Xây dựng huyện N, bà Đoàn Thị B xác định đã đánh sai diện tích đất và sau đó sửa chữa lại diện tích đất tại Giấy phép số 23/GP-UB 16/04/1992 theo đúng diện tích đã đo vẽ ngày 21/12/1992 là 1.458,78m^2 và Sơ đồ (đất) do Ban Q1 (huyện N) lập ngày 21/12/1992 có sao y chứng thực của U Quận D (BL.51, BL.77), ghi rõ: *Khu đất diện tích 1458,78m2 thuộc một phần thửa số 314 tờ bản đồ giải thửa tỉ lệ 1/4000 xã T do bà Phạm Thị N3 sử dụng*; Bản vẽ mua bán nhà số C Ấp B, xã T, huyện N do Phòng Xây dựng huyện N lập ngày 21/10/1994, diện tích đất 1.457,8m^2 diện tích nhà là 376,51m^2.

Theo lời khai của ông Trần Đình T10 nguyên là Phó trưởng phòng N (BL 79; HSKSBL 31), xác nhận nội dung: “Tôi đã chỉ đạo cho cán bộ của phòng và làm việc với phòng xây dựng để thống nhất cho chỉnh sửa lại sơ đồ và diện tích trong giấy phép cho đúng với hiện trạng đất thực tế đã đo đạc lại: 1458,78 m². Bản sơ đồ ngày 21-12-1992 với diện tích 1458,78 m² đã thay thế cho bản sơ đồ cũ về sai thiếu diện tích và phòng đã huỷ bỏ sơ đồ này...". Giấy xác nhận này của ông T10 có xác nhận của Phòng Nội vụ huyện N.

Tại lời trình bày của ông Nguyễn Xuân T11, nguyên là Trưởng phòng xây dựng huyện N (BL 80; HSKSBL 32), xác nhận: “Dựa vào bản vẽ mới phòng N cung cấp ngày 21/12/1992 bổ sung thêm phần diện tích đất sân phía trước nhà, phòng Xây dựng đã chỉ đạo cho bộ phận chính sách điều chỉnh lại trong giấy chuyển quyền sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 diện tích theo đúng hiện trạng khuôn viên nhà đất đã được đo đạc điều chỉnh lại là: 1458,78 m². Do sơ xuất phòng đã không đóng dấu vào chỗ đã điều chỉnh và xóa điểm ghi chú bên dưới không còn đúng nữa.... Với trách nhiệm Trưởng phòng xây dựng trước đây, tôi đã xác nhận sự thật về việc điều chỉnh trong giấy phép nêu trên". Giấy xác nhận của ông T11 có xác nhận của Phòng Nội vụ huyện N.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các văn bản do ông Trần Đình T10 xác nhận tại Giấy xác nhận ngày 06/09/2005, văn bản ngày 29/11/2002 của bà Đoàn Thị B cũng là gởi cho ông Ngô Vi T, xác nhận có sự điều chỉnh diện tích đo vẽ ngày 21/12/1992 là 1458,78m^2 nhưng do sơ suất chưa đóng dấu vào chỗ điều chỉnh và văn bản ngày 09/9/2005 của ông Nguyễn Xuân T11 nguyên là Trưởng phòng Xây dựng huyện Nhà Bè gởi Ủy ban nhân dân Quận G để xác nhận về sự điều chỉnh

diện tích đất trên của ông T14…các văn bản này mang tính chất đề nghị sửa chữa nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chính thức sửa chữa, do đó không có giá trị pháp lý công nhận phần sửa chữa diện tích đất là 1.458,78m^2 là đánh giá chứng cứ không khách quan, dù chưa được UBND quận G xác nhận như lời trình bày của các ông, bà nói trên được xem như là nguồn chứng cứ trong vụ án.

[2.4] Lời trình bày của các ông bà nói trên phù hợp với các tài liệu, chứng cứ sau: Tại Công văn ngày 29/12/2000, UBND phường B gửi bà Lê Thị T2 có nội dung "Phía bà Lê Thị T2 là người khởi kiện không chứng minh được chủ quyền sở hữu của khu đất tranh chấp đó mà chỉ có mua bán bằng giấy tay giữa bà T2 với bà Trần Thị H, không có xác nhận chính quyền địa phương. Phía ông Ngô Vi T là người bị kiện, ông đã cung cấp chứng từ về giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB Nhà Bè cấp ngày 16/01/1992". Không đồng ý với nội dung này, bà T2 đã khiếu nại đến G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Văn bản số 59/CV-VP ngày 11/6/2001 của Văn phòng G gửi cho bà Lê Thị T2 (bị đơn) có nội dung "Hộ ông Ngô Vi T năm 1992 có mua căn nhà số C Khu phố A phường B" Q7 do ông Trần Văn L2 và bà Phạm Thị N3 bán, căn nhà có diện tích xây dựng 155,05m^2, diện tích khuôn viên là 1458,78m^2…Từ cơ sở trên nhận thấy phần đất của bà Lê Thị T2 300m2 thuộc một phần thửa 388 nằm trong diện tích đất 1458,78m^2 của ông Ngô Vi T sử dụng được UBND huyện N công nhận cấp giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 104/CV/CAQ7 (CSĐT) ngày 10/01/2003, Thủ trưởng Cơ quan Điều tra Công an Q2 trả lời cho Tòa án nhân dân Quận 7 có nội dung "Năm 1988 bà Lê Thị Thu n1 quyền sử dụng đất thổ cư của bà Trần Thị H, diện tích 300m^2 thuộc một phần thửa 388 (chỉ lập giấy tay) chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước…Từ cơ sở trên nhận thấy phần đất của bà Lê Thị T2 300m^2 thuộc một phần thửa 388 nằm trong diện tích đất 1458,78m2 của ông Ngô Vi T sử dụng được UBND huyện N công nhận cấp giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất".

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Mai Bích T7 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Vi T), sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Vi T buộc bà T2 và những người thừa kế của bà Trần Thị H giao trả cho ông T diện tích 301,5m². Buộc bị đơn tháo dỡ phần xây dựng và trả lại diện tích đất 301,5m^2 có vị trí số 1, 2, 3, 5 và 6 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản Đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 13/8/2020.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy ngày 30 và 31 tháng 10/2022, bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị Thu H1 – đại diện cho những người kế

thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị H có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét thấy việc rút yêu cầu phản tố của các đương sự là tự nguyện, căn cứ Điều 202, điểm c Khoản 1 Điều 217, Khoản 1 và 3 Điều 218, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị Thu H1, hoàn trả toàn bộ tạm ứng án phí đương sự đã nộp là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy phép chuyển quyền sở hữu nhà số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 có phần diện tích đất công ghi nhận là 1.224,30m^2: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu hủy Giấy phép chuyển quyền sở hữu nhà số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 có phần diện tích đất công ghi nhận là 1.224,30m^2. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên của bà T7 là tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần của vụ án mà nguyên đơn đã rút kháng cáo theo qui định tại khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Các chi phí tố tụng gồm đo vẽ, thẩm định tại chỗ là cơ sở xem xét cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc các bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng này.

Do nguyên đơn ông Ngô Vi T đã tạm ứng chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Phiếu thu ngày 10/7/20215 của Tòa án nhân dân Quận 7 (Bút lục số 118), nên bị đơn bà Lê Thị T2 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị H phải liên đới chịu số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng để hoàn trả cho ông Ngô Vi T.

[6] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn ông Ngô Vi T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Lê Thị T2 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông Ngô Vi T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần của vụ án về việc tuyên hủy Giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện N có phần ghi diện tích đất công là 1.224,30m^2.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Vi T, có người đại diện theo ủy quyền là bà Mai Bích T7. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 831/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 (đã được sửa chữa, bổ sung bản án tại Quyết định số 427/2023/QĐ-SCBS ngày 04/7/2023) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Ngô Vi T về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 301,5m^2 có vị trí số 1, 2, 3, 5 và 6 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản Đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 13/8/2020 thuộc sở hữu của nguyên đơn ông Ngô Vi T.

- Buộc bà Lê Thị T2 và những người thừa kế của bà Trần Thị H phải tháo dỡ phần xây dựng và trả lại diện tích đất 301,5m^2 có vị trí số 1, 2, 3, 5 và 6 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản Đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 13/8/2020.

- Ông Ngô Vi T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để điều chỉnh Giấy phép cho chuyển quyền sở hữu nhà cửa số 23/GP-UB ngày 16/01/1992 của Ủy ban nhân dân huyện N theo đúng diện tích là 1.458,78m^2.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị Thu H1 về việc:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H theo Thông báo số 18/TB-UBND ngày 14/8/2013 của Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về việc hòa giải tranh chấp tại địa chỉ: 1 Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ mới hiện nay: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại địa chỉ: 3 H, Khu phố A, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 121900/ĐĐBĐ ngày 05/9/2016 của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H gồm các phần đất (l) + (2) + (3) = 301,5m^2 thuộc sở hữu của bà Lê Thị T2 và bà Trần Thị H.

4/. Chi phí tố tụng:

Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn bà Lê Thị T2 cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị H phải liên đới chịu số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng để hoàn trả cho ông Ngô Vi T.

5/. Án phí dân sự:

5.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Vi T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H5 lại tạm ứng án phí 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) cho ông Ngô Vi T theo Biên lai thu số 09168 ngày 21/4/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn bà Lê Thị T2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0092722 ngày 03/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; hoàn lại tạm ứng án phí số tiền 52.231.000đ (Năm mươi hai triệu hai trăm ba mươi mốt nghìn đồng) cho bà Lê Thị T2 theo Biên lai thu số 0092722 ngày 03/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị H, phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0092711 ngày 02/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; hoàn lại tạm ứng án phí số tiền 58.054.200đ (Năm mươi tám triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm đồng) cho bà Trần Thị Thu H1 theo Biên lai thu số 0092711 ngày 02/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2/ Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Ngô Vi T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án 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**

Ngô Đức Thọ **Trần Thị Thúy Hồng** **Nguyễn Đắc Minh**