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: 628/2024/DS-PT
Ngày:14-8-2024
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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Vương Minh Tâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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***: Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 14 tháng 8 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: 251/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 04 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2030/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 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: 2449/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Công V, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: 12.03 Lô A, chung cư R (Đ), phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh H (có mặt);

Địa chỉ: B B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn T, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: F B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Á (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: E T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: A Khu phố B, đường E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Â, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: E T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Nguyễn N1, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: F B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Nguyễn Thuận T2, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: E T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: G T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Công ty Cổ phần M1;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn P – Chức vụ: Chánh Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số G L, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn N1, ông Nguyễn Thuận T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/12/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Minh H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ nguyên đơn là ông Trần Văn N2 và bà Lưu Thị Mười H1 mua của Công ty M1 từ năm 1994, nền đất 68m^2 thuộc một phần thửa số 43 tờ bản số 77 (ĐCCQ-2005) tọa lạc tại phường T, quận T do Tổng công ty cổ phần M2 (gọi tắt là công ty M1) đứng ra chuyển nhượng và đã giao cho phía ông N2 các giấy tờ sau: Biên bản tạm giao đất Khu vườn ươm phường A, quận T ngày 29/3/1994 do Công ty M1 ký giao; Phiếu Thu 01/11/N ngày 01/11/1994 do công ty M1 lập; Thư mời của Xí nghiệp Q phát mời lúc 08 giờ ngày 20/10/1995, ký ngày 16/10/1995; Họa đồ phân lô của 18.176m^2, trong đó có phần đất của ông N2, lô số 10A/9 khu A. Năm 2011, bà H1 cho đo vẽ khu đất trống 68 m^2, thực tế là 64m thuộc thửa MPT43-MP đường B, tờ Bản đồ 77 (ĐCCQ-2005) tọa lạc tại phường T, quận T (Hợp đồng đo vẽ số S1130-HDDV-2011 của công ty K1 lập

ngày 04/4/2011 được Phòng quản lý đô thị quận T kiểm tra nội nghiệp duyệt bản vẽ ngày 17/5/2011).

Bà H1 mất năm 2015, ông N2 mất năm 2008. Ông Trần Công V và bà Trần Thị Lan T3 (đại diện thừa kế) đề nghị cấp giấy chứng nhận theo đơn cấp giấy chứng nhận ngày 11/01/2016.

Ngày 28/7/2016, ông Trần Công V (đại diện thừa kế) được Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T, quận T. Mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, thời hạn sử dụng 50 năm (đến hết tháng 7/2066).

Ngày 27/3/2017, ông V và bà T3 lập biên bản phân chia di sản thừa kế số 003166 do Văn phòng C2 chứng nhận theo đó những người thừa kế theo pháp luật của ông N2 và bà H1 đối với thửa đất nêu trên gồm 2 người là ông V và bà T3. Đồng thời bà T3 xin tặng cho phần thừa kế của mình được hưởng cho ông V. Ngày 28/4/2017, UBND quận T ban hành Quyết định số 2058/QDD-UBND về việc cho phép ông V được chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích ở tại đô thị đối với khu đất trên có diện tích 58,3m2, thời hạn sử dụng đất: lâu dài. Ngày 29/5/2017 Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thay đổi mục đích sử dụng nêu trên và ghi nợ tiền sử dụng đất số tiền 382.331.392 đồng trên trang bổ sung và trang 4 giấy chứng nhận.

Khi mua nguyên đơn chỉ cắm cọc chưa sử dụng, trên đất trống không trồng cây lâu năm. Đến đầu tháng 7/2017, gia đình ông V dọn vào ở tại đây thì bị ông Nguyễn T ngăn cản.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn T và những người có liên quan có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Công V quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích 58,3m^2 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn đã cung cấp Biên bản hòa giải cơ sở tại UBND phường T theo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017, ngày 29/5/2017 và ngày 12/6/2017 của vì ông Trần công V1 được cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 30/3/2021. Đối với các phần xây dựng phía bị đơn tự thực hiện sau khi có tranh chấp thì bị đơn phải tháo dỡ vô điều kiện khi có quyết định của Tòa. Bức tường gạch của bà Á đã xây trên phần đất ông V1 được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T9 lập ngày 01/8/2018, đề nghị giải quyết theo bản đồ trên.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017, ngày 29/5/2017 và ngày 12/6/2017 của bị đơn vì ông Trần công V1 được cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn T trình bày:

Ông T giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại các biên bản của toà án:

Cha mẹ của ông là ông Nguyễn T4 và bà Huỳnh Thị N3 có 10 người con chung gồm: ông Nguyễn Đ (đã chết), bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn C (đã chết), ông Nguyễn T, ông Nguyễn Â, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn N1, bà Nguyễn Thị S (đã chết), ông Nguyễn Thuận T2. Ông Nguyễn Trọng m năm 2003 và bà Huỳnh Thị N3 mất năm 1998.

Trong khoảng thời gian từ năm 1971 đến năm 1975, bà Huỳnh Thị N3 đã mua tổng cộng 30 lô đất trong đó mua của của Linh mục Trịnh Ngọc V2 - Giáo xứ nhà thờ T10 16 lô (4mx20m/1 lô) có biên lai mua đất nhận tiền ngày 15/5/1971; mua của ông Huỳnh G 10 lô theo biên nhận số 27 ngày 15/5/1971 và mua 4 lô của ông Đoàn Thanh H2 biên nhận 23 ngày 12/5/1971 với tổng diện tích là khoảng 2.400m^2 . Theo Biên nhận số 23 của ông Nguyễn T4 (BL77), Biên nhận số 25 của ông Trịnh Ngọc V2 (BL78), Biên nhận số 27 của Linh mục Trịnh Ngọc V2 (BL79) thể hiện nguồn gốc đất do gia đình ông mua, trong đó có phần đất tranh chấp.

Sau đó bà N3 đã đăng ký tại Ban Nông hội Phường 16 cũ 02 lần và được xác nhận là đất hộ nông nghiệp

Cuối năm 1977, ông Lê Văn M và bà Huỳnh Thị C1 thuộc Ban N4 có mượn của bà N3 phần đất này để đổ phân rác phân phối cho Tổ đoàn kết sản xuất trong phường. Sau đó, phần đất này được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T tạm giao cho Công ty Ư giống và T5 rừng để ươm trồng cây con. Từ năm 1971 đến năm 1999 cha mẹ bị đơn không kê khai quyền sử dụng đất và không đóng thuế. Đến Năm 1999 , gia đình bị đơn do ông Nguyễn T có kê khai đất đầy đủ với diện tích đất là 1980m^2 và diện tích nhà là 440m^2 sử dụng đất để trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đối với thửa đất không số cơ sở T, đường B. Tại thời điểm kê khai năm 1999 thì phần đất tranh chấp ông V1 chưa được cấp giấy chứng nhận và chưa sử dụng tại phần đất tranh chấp.

Ngày 05/8/1981, bà Huỳnh Thị N3 có đơn xin nhận lại đất có xác nhận của ông Huỳnh G. Ngày 15/4/1993, có giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn Ử, nguyên là Phó chủ tịch UBND Phường 16 quận T phụ trách nông nghiệp và nhà đất phường đã thay mặt U, có xác nhận và chuyển lên cơ quan chức năng xem xét giải quyết đơn của bà N3 và đã trả lại đất cho bà N3 và gia đình bà N3, gia đình đã nhận lại đất và đã sử dụng từ đó đến nay để trồng cây lâu năm nhưng không có quyết định của UBND (có giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn Ử ngày 13/4/1993).

Khi Vườn ươm bán đất cho công ty M1 thì cha mẹ ông và gia đình ông không biết nên không có ý kiến được. Đến khi những người mua đất của Công ty M1 đến nhận đất thì gia đình bị đơn mới biết.

Ông T không có kháng cáo đối với Bản án số 02 ngày 12/02/2015.

Ông T không biết và không nhận được Công văn 261 ngày 01/6/2015 của UBND phường T về việc cấp Giấy chứng nhận.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ trình bày của Ủy ban nhân dân quận T tại Bản tự khai ngày 15/7/2019.

Về biên bản định giá ngày 30/3/2021 và Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T9 lập ngày 01/8/2018, bị đơn có trình bày sẽ có ý kiến trong vòng 15 ngày kể từ ngày 18/4/2023 nhưng đến nay bị đơn vẫn không nộp biên bản trình bày cho toà án.

Bị đơn xác định bị đơn chưa khởi kiện vụ án hành chính về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017, ngày 29/5/2017 và ngày 12/6/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á trình bày: Bà Á thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông T về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của gia đình bà.

Bà Á yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Á về việc: yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017, ngày 29/5/2017 và ngày 12/6/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn Â, Nguyễn Thị N, Nguyễn N1, Nguyễn Thuận T2 trình bày: Tại Đơn yêu cầu ngày 18/9/2018, Bản tự khai ngày 22/04/2019 bà Nguyễn Â, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn N1, ông Nguyễn Thuận T2 trình bày thống nhất ý kiến về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của gia đình các ông bà như ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Á đã trình bày.

Các ông bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn Â, Nguyễn Thị N, Nguyễn N1, Nguyễn Thuận T2 có đơn yêu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V.

N*gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T có người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Thanh T6, Nguyễn Thị Mai H3 vắng mặt nhưng đã có Bản tự khai ngày 15/7/2019 trình bày:*

1. Về việc cấp Giấy chứng nhận (sau đây viết tắt là GCN) số CH03816 ngày 28/7/2016 do UBND quận T cấp cho ông Trần Công V (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N2, bà Lưu Thị Mười H1

- Đất chưa phân chia thừa kế) đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T, quận T:

Các chứng từ do ông Trần Công V và bà Trần Thị Lan T3 nộp: Đơn cấp GCN ngày 11/01/2016 của ông V và bà T3, đã được UBND phường T, quận T xác nhận ngày 18/3/2016; Giấy chứng tử của ông Trần Văn N2; Giấy chứng tử của bà Lưu Thị Mười H1; Giấy khai kết hôn giữa ông N2 với bà H1; Tờ cam kết và tường trình về quan hệ nhân thân đề ngày 22/01/2016 của ông V; Đơn cam kết đề ngày 16/5/2016 của bà T3; Biên bản tạm giao đất khu vườn ươm phường A quận T năm 1994; Phiếu thu số 01/11N ngày 01/11/1994; 02 Họa đồ phân lô khu đất Công ty M1; Công văn số 686/QLĐT-QH ngày 06/4/2015 của Phòng Quản lý đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch; Bản kê khai nhà, đất ngày 24/02/2016; Bản án số 02/2015/HC-ST ngày 12/02/2015 của Tòa án nhân dân quận; Quyết định số 211/QĐ-CCTHADS ngày 19/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận về thi hành án theo đơn yêu cầu; Bản vẽ hiện trạng số S1130-HĐĐV 2011 do Công ty TNHH K1 đo vẽ ngày 04/4/2011; Bản vẽ hiện trạng số 01246 do Công ty TNHH K1 đo vẽ ngày 05/6/2016.

Đơn cấp GCN ngày 11/01/2016 của ông V và bà T3, đã được UBND phường T, quận T xác nhận ngày 18/3/2016, với nội dung: "Nguồn gốc sử dụng đất: Nguồn gốc đất của công ty M1 giao cho ông Trần Văn N2 theo biên bản tạm giao khu vườn ươm Phường A quận T năm 1994 nền 16A/9 khu A". Ông Trần Văn N2 chết năm 2008 theo giấy chứng tử số 68/2008 ngày 13/6/2008 của UBND Phường16 quận G cấp.

Ngày 01/6/2015, UBND phường có Công văn số 261/UBND về việc cấp GCN QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ đối với các phần đất tại khu đất V gửi cho ông Nguyễn T. Theo nội dung công văn, UBND phường đã thông báo đến ông Nguyễn T về việc HTH của các hộ dân mà gia đình ông Nguyễn T tranh chấp vào năm 2002. UBND phường đã đề nghị ông T liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền ngăn chặn để tiến hành các thủ tục ngăn chặn các phần đất trên trong thời hạn 15 ngày (thời gian niêm yết cấp GCN). Ông Nguyễn T đã nhận văn bản ngày 01/6/2015, UBND phường đã niêm yết hồ sơ cấp GCN từ ngày 03/6/2015 đến ngày 18/6/2015. Trong thời gian niêm yết, UBND phường không nhận được văn bản ngăn chặn của cơ quan có chức năng ngăn chặn. UBND phường đã xác nhận đơn đề nghị cấp GCN cho bà Lưu Thị Mười H4 (đại diện thừa kế) ngày 26/6/2015. Trong thời gian niêm yết lại hồ sơ cấp GCN tại trụ sở UBND phường và tại khu đất từ ngày 01/3/2016 đến 16/3/2016, UBND phường không nhận được văn bản ngăn chặn của cơ quan chức năng ngăn chặn.

Ngày 06/4/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T có Thư mời số 1457/CN-TP-ĐK&CGCN đề nghị ông V thực hiện một số nội dung trong đó có yêu cầu lập lại bản vẽ hiện trạng vẽ bỏ phần diện tích 5,22m2 vi phạm ranh lộ giới hẻm và lập văn bản thỏa thuận đồng ý cử một trong hai người là ông V hoặc bà T3 đại diện đứng tên cấp GCN (theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T11).

Theo Đơn cấp GCN ngày 11/01/2016 của ông V và bà T3, đã được UBND phường T, quận T xác nhận ngày 18/3/2016, Tờ trình số 3424/TTr-CNTP ngày 08/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, các giấy tờ nêu trên thể hiện:

- Theo Kết luận thanh tra số 61/KL-TTr của Thanh tra Thành phố về việc chuyển nhượng, quản lý, sử dụng khu đất 3,2351 ha tại phường A, quận T cũ nay là phường T, quận T giữa Công ty M1 và Xí nghiệp G2 và Trồng rừng: nguồn gốc đất thuộc một phần khu đất 3,2275ha, phường A, quận T cũ được UBND Thành phố chấp thuận cho Xí nghiệp Giống và trồng rừng được sử dụng theo Quyết định số 5129/UB-NN ngày 10/11/1990. Ngày 07/11/1992, Ban Q1 có quyết định số 500/QĐ-UB công nhận quyền sử dụng 3,2351 ha đất cho Xí nghiệp Giống và trồng rừng sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Xí nghiệp G1 và trồng rừng chuyển nhượng khu vườn ươm cho Công ty M1 theo hợp đồng mua bán nhà đất số 212/HĐ-VT ngày 29/3/1994. Công ty M1 giao cho ông Trần Văn N2 theo biên bản tạm giao Khu vườn ươm phường A, quận T năm 1994 nền số 16A/9 khu A (không thể hiện diện tích). Ông N2 chết năm 2008 và vợ là bà Lưu Thị Mười H1 chết năm 2015. Ông V lập Tờ cam kết và tường trình về quan hệ nhân thân ngày 22/01/2016 (có chứng thực chữ ký của địa phương), theo đó ông V tường trình những người thừa kế của ông N2 và bà H1 (đã chết) gồm 02 người con là ông N2 và bà T3. Nay bà T3 có Đơn cam kết đề ngày 16/5/2016 (có chứng thực chữ ký của địa phương), theo đó bà T3 cam kết để giao trách cho ông V làm đại diện đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cam kết không khiếu nại, tranh chấp phần đất trên với ông V.

- Trước đây, bà H1 (mẹ ông V) có khiếu kiện hành vi của UBND phường T xác nhận phần đất trên có tranh chấp là không đúng, yêu cầu Tòa án buộc UBND phường T thực hiện hành vi xác định lô đất trên là không có tranh chấp. Ngày 12/02/2015, Tòa án nhân dân quận ban hành Bản án số 02/2015/HC-ST tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H1, tuyên bố hành vi xác nhận lô đất trên của UBND phường T đang có tranh chấp là trái pháp luật, buộc UBND phường T thực hiện hành vi xác nhận lô đất trên không có tranh chấp (án có hiệu lực thi hành). Ngày 19/5/2016, Chi cục thi hành án dân sự quận ban hành Quyết định số 211/QĐ-CCTHADS về thi hành án theo đơn yêu cầu của người được thi hành án.

Từ những cơ sở nêu trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã đề xuất Phòng TNMT thẩm định hồ sơ và đề xuất UBND quận cấp GCN cho ông V (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông N2, bà H1- Đất chưa phân chia thừa kế). Ngày 28/7/2016, UBND quận cấp GCN số CH03816 cho ông V (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông N2, bà H1- Đất chưa phân chia thừa kế) đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T, quận T, mục đích sử dụng: đất nông nghiệp khác, thời hạn sử dụng: 50 năm (đến hết tháng 7/2066).

2. Các thông tin biến động sau ngày 28/7/2016 UBND quận cấp GCN số CH03816:

Ngày 27/3/2017, ông V và bà T3 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 003166 lập tại Văn phòng C2, theo đó, những người thừa kế theo pháp

luật của ông N2 và bà H1 đối với thửa đất trên gồm 02 người con là ông V và bà T3. Đồng thời, bà T3 xin tặng cho toàn bộ phần thừa kế của mình được hưởng cho ông V. Ngày 11/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng cho ông V trên trang 3 GCN số CH03816.

Ngày 28/4/2017, UBND quận ban hành Quyết định số 2058/QĐ-UBND về việc cho phép ông V được chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị đối với khu đất trên có diện tích 58,3m2; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Ngày 29/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thay đổi mục đích sử dụng nêu trên và ghi nợ tiền sử dụng đất, số tiền: 382.331.392 đồng trên trang bổ sung và trang 4 GCN số CH03816.

3. Ý kiến của UBND quận T:

3.1 Về cơ sở pháp lý UBND quận cấp GCN:

Việc UBND quận GCN số CH03816 ngày 28/7/2016 cho ông V (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông N2, bà H1- Đất chưa phân chia thừa kế) đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 100, Khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; Điểm Khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T12.

3.2 Về việc UBND quận có ý kiến đối với yêu cầu của đương sự:

UBND quận T có ý kiến như trên chuyển Tòa án nhân dân các cấp xem xét, giải quyết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần M3 T7 trình bày tại bản tự khai ngày 19/6/2018, bản tự khai bổ sung ngày 05/7/2018 như sau:

Tháng 05/2001, Tổng Công ty M2 đã chuyển toàn bộ hồ sơ đất đai liên quan đến khu đất 3.2 ha của Tổng công ty cổ phần M2 cho Ủy ban nhân dân quận T nên công ty không còn liên quan đến khu đất nêu trên. Vì trước đây khu đất được phân cho cán bộ công nhân viên tổng công ty, việc giao dịch sang tên cho các cá nhân tổng công ty không có thẩm quyền giải quyết. Hơn nữa, đất đã được bàn giao thì công ty không có tranh chấp gì đối với phần đất đã giao, không kiểm tra được đất quản lý và sử dụng, Tổng công ty không có liên quan đến việc này. Hơn nữa công ty M1 đã đổi tên pháp nhân 04 lần và nay là Công ty Cổ phần M1 nên không đủ thẩm quyền để xác nhận hồ sơ mang tên Công ty M1. Công ty M1 cũng đã trải qua nhiều thời kỳ, qua nhiều cấp lãnh đạo đã nghỉ hưu và thuyên chuyển công tác nên không còn ai nắm các vấn đề xuyên suốt trong quá trình giao nhận khu đất nên cũng không xác nhận được. Nay công ty xác định không có tranh chấp gì đối với phần đất đã giao, không liên quan đến vụ việc này. Do vậy, đề nghị toà án cho Tổng công ty Cổ phần M2 được vắng mặt trong các buổi triệu tập của toà án về trường hợp này và các trường hợp tương tự về sau (nếu có).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2030/2023/DS-ST *ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Trần Công V.

1.1. Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Á và những người có liên quan phải trả lại cho ông Trần Công V quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 58,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V, được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T9 lập ngày 01/8/2018.

1.2. Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Á và những người có liên quan phải tháo dỡ toàn bộ phần hiện trạng kiến trúc xây dựng trên đất để giao trả đất trống cho ông Trần Công V.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Â, Nguyễn Thị N, Nguyễn N1, Nguyễn Thuận T2 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2023, bị đơn Nguyễn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn N1, ông Nguyễn Thuận T2 có đơn kháng toàn bộ Bản án số 2030/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bị đơn là ông Nguyễn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn N1 và ông Nguyễn Thuận T2 thống nhất giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm vì các lý do: Phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do cha mẹ ông nhận chuyển nhượng từ linh mục Trịnh Ngọc V2 và có xác nhận của linh mục V2 vào năm 1988. Hiện nay vẫn còn cây cối được trồng lâu năm của gia đình ông. Cha ông là ông Nguyễn T4 có cho Ủy ban nhân dân Phường U (cũ) mượn phần diện tích đất, việc cho mượn đều thông qua lời nói, không có văn bản nào ngoài giấy tái xác nhận của nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường U. Sau đó, phần diện tích đất này được Ủy ban nhân dân quận T tạm giao cho Công ty Ư giống và Trồng Rừng ươm trồng cây con. Khi Công ty này chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho Công ty M1 thì cha mẹ ông và gia đình ông mới biết nên dẫn đến tranh chấp. Ông Trần Công V không thoả thuận bồi thường hay gặp mặt ông nên tranh chấp không được giải quyết.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Minh H trình bày*: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận T là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện được xem xét. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩ vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt do bị bệnh, do các bà này có cùng yêu cầu với kháng cáo nguyên đơn nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt và xét kháng cáo của các bà Á, N. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Â, Ủy ban nhân dân quận T, Công ty Cổ phần M1 đã tống đạt hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần Công V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm trả thửa đất có diện tích 58,3m2, số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Â, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N, Nguyễn N1, Nguyễn Thuận T2 có yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy

ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng:

Theo nguyên đơn trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ là ông Trần Văn N2 và bà Lưu Thị Mười H1 mua của Công ty M1 từ năm 1994 và đã giao cho phía ông N2 các giấy tờ hợp pháp, ông N2 mất năm 2008, bà H1 mất năm 2015. Ông Trần Công V và bà Trần Thị Lan T3 (đại diện thừa kế) đề nghị cấp giấy chứng nhận. Ngày 28/7/2016, ông Trần Công V (đại diện thừa kế) được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 27/3/2017, ông V và bà T3 lập bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C2 chứng nhận; đồng thời, bà T3 tặng phần thừa kế của mình được hưởng cho ông V. Ngày 28/4/2017, UBND quận T ra Quyết định số 2058/QDD-UBND về việc cho phép ông V được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị đối với khu đất trên có diện tích 58,3m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài. Ngày 29/5/2017, Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thay đổi mục đích sử dụng và ghi nợ tiền sử dụng đất số tiền 382.331.392 đồng trên trang bổ sung và trang 4 giấy chứng nhận.

Theo bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Á, ông Nguyễn Â, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn N1, ông Nguyễn Thuận T2 thì nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Huỳnh Thị N3 đã mua tổng cộng tổng cộng 30 lô đất trong đó mua của Linh mục Trịnh Ngọc V2 - Giáo xứ nhà thờ T10 16 lô (4mx20m/1lô) có biên lai mua đất nhận tiền ngày 15/5/1971; mua của ông Huỳnh G 10 lô theo biên nhận số 27 ngày 15/5/1971 và mua 4 lô của ông Đoàn Thanh H2 biên nhận số 23 ngày 12/5/1971 với tổng diện tích là khoảng 2.400m^2. Ngày 24/5/1989, ông Huỳnh G có ký tờ cam đoan xác nhận có mua đất của linh mục Văn và sau đó bán lại cho bà N3 diện tích 4mx20m, Xác nhận của linh mục Trịnh Ngọc V2 ngày 24/5/1981 tại đơn xin xác nhận đất của bà N3. Ông Đoàn Thanh Huy T8 có Tờ cam đoan xác nhận cha ông là Đoàn Thanh H2 có bán cho bà N3 diện tích 4mx20m, điều thể hiện nguồn gốc đất do gia đình bị đơn mua, trong đó có phần đất tranh chấp. Bà N3 đã đăng ký tại Ban Nông Hội Phường 16 cũ 02 lần và được xác nhận là đất hộ nông nghiệp. Cuối năm 1977, ông Lê Văn M và bà Huỳnh Thị C1 thuộc Ban N4 có mượn của bà N3 phần đất này để đổ phân rác phân phối cho Tổ đoàn kết sản xuất trong phường. Sau đó, phần đất của này được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T tạm giao cho Công ty Ư giống và T5 rừng để ươm trồng cây con. Ngày 05/8/1981, bà N3 có đơn xin nhận lại đất có xác nhận

của ông Huỳnh G. U xác nhận việc mượn và trả đất cho bà N3, gia đình bà N3 nhận lại đất và sử dụng từ đó đến nay để trồng cây lâu năm nhưng không có quyết định của UBND. Gia đình bị đơn sử dụng phần đất này xuyên suốt, liên tục. Từ năm 1971 đến năm 1999 gia đình bị đơn không kê khai quyền sử dụng đất và không đóng thuế. Đến năm 1999, gia đình bị đơn do ông Nguyễn T có kê khai đất với diện tích đất là 1.980m^2 và diện tích nhà là 440m^2 sử dụng đất để trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đối với thửa đất không số cơ sở T, đường B. Ngày 15/4/1993, ông Nguyễn Văn Ử, nguyên là Phó chủ tịch U, quận T phụ trách nông nghiệp và nhà đất phường đã thay mặt UBND, có xác nhận và chuyển lên cơ quan chức năng xem xét giải quyết theo đơn của bà N3. Phần đất mà bị đơn tranh chấp, gia đình bị đơn sử dụng toàn bộ để trồng cây lâu năm như bạch đằng, dầu.

Tại bản khai ngày 15/7/2019, Ủy ban nhân dân quận T xác định: heo Kết luận thanh tra số 61/KL-TTr của Thanh tra Thành phố về việc chuyển nhượng, quản lý, sử dụng khu đất 3,2351 ha tại phường A, quận T cũ nay là phường T, quận T giữa Công ty M1 và Xí nghiệp G2 và Trồng rừng: nguồn gốc đất thuộc một phần khu đất 3,2275 ha, phường A, quận T cũ được UBND Thành phố chấp thuận cho Xí nghiệp Giống và trồng rừng được sử dụng theo Quyết định số 5129/UB-NN ngày 10/11/1990. Ngày 07/11/1992, Ban Q1 có quyết định số 500/QĐ-UB công nhận quyền sử dụng 3,2351 ha đất cho Xí nghiệp Giống và trồng rừng sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Xí nghiệp G1 và trồng rừng chuyển nhượng khu vườn ươm cho Công ty M1 theo hợp đồng mua bán nhà đất số 212/HĐ-VT ngày 29/3/1994. Công ty M1 chuyển nhượng và giao đất cho ông Trần Văn N2 theo biên bản tạm giao khu vườn ươm phường A, quận T năm 1994 nền số 16A/9 khu A (không thể hiện diện tích). Ông N2 chết năm 2008 và vợ là bà Lưu Thị Mười H1 chết năm 2015. Ông V lập Tờ cam kết và tường trình về quan hệ nhân thân ngày 22/01/2016 (có chứng thực chữ ký của địa phương), theo đó ông V tường trình những người thừa kế của ông N2 và bà H1 gồm 02 người con là ông V và bà T3. Bà T3 có Đơn cam kết đề ngày 16/5/2016 (có chứng thực chữ ký của địa phương), giao ông V làm đại diện đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cam kết không khiếu nại, tranh chấp phần đất trên với ông V. Ngày 28/7/2016, UBND quận cấp GCN số CH03816 cho ông V (là đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông N2, bà H1 - Đất chưa phân chia thừa kế) đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T, quận T, mục đích sử dụng: đất nông nghiệp khác, thời hạn sử dụng: 50 năm (đến hết tháng 7/2066). Ngày 27/3/2017 bà T3 lập cam kết tặng cho phần thừa kế của mình cho ông V. Ngày 28/4/2017, UBND quận ban hành Quyết định số 2058/QĐ-UBND về việc cho phép ông V được chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị đối với khu đất trên có diện tích

58,3m^2; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Ngày 29/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật thay đổi mục đích sử dụng nêu trên và ghi nợ tiền sử dụng đất, số tiền: 382.331.392 đồng trên trang bổ sung và trang 4 GCN số CH03816.

[2.2.2] Xét cơ sở pháp lý đối với trình bày của các đương sự:

Theo trình bày của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, lời trình bày của ủy ban nhân dân quận T về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 100, Khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T11. Ông V xác lập quyền sử dụng đất và được cập nhật đứng tên ông V theo đúng qui định pháp luật nên ông V là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77, phường T.

Xét trình bày của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Â, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N, Nguyễn N1, Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thuận T2 thì đất do cha mẹ bị đơn mua từ trước 1975 của Linh mục Trịnh Ngọc V2 - Giáo xứ nhà thờ T10 16 lô (4mx20m/1lô) có biên lai mua đất nhận tiền ngày 15/5/1971, mua của ông Huỳnh G 10 lô theo biên nhận ngày 15/5/1971 và mua 4 lô của ông Đoàn Thanh H2 biên nhận 23 ngày 12/5/1971 của ông Nguyễn T4 (Bút lục77) với tổng diện tích là khoảng 2.400m^2 theo Biên nhận số 27, tuy nhiên các biên nhận này không thể hiện phần đất các bên chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, không có chứng từ về nguồn gốc đất để xác định người chuyển nhượng có quyền sử dụng hợp pháp và được phép chuyển nhượng đất hay không? Cũng không có biên bản giao nhận đất, bản vẽ hiện trạng xác định hiện trạng vị trí đất để xác định phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả là đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Bị đơn khai, bà N3 đã đăng ký tại Ban N4 (cũ) 02 lần và được xác nhận là đất hộ nông nghiệp. Cuối năm 1977, ông Lê Văn M và bà Huỳnh Thị C1 thuộc Ban N4 có mượn của bà N3 phần đất này để đổ phân rác phân phối cho Tổ đoàn kết sản xuất trong phường. Sau đó, phần đất của này được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T tạm giao cho Công ty Ư giống và T5 rừng để ươm trồng cây con. Nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh gia đình bị đơn đã đăng ký tại Ban Nông Hội Phường 16 cũ 02 lần và được xác nhận là đất hộ nông nghiệp. Không chứng minh được việc đã cho mượn đất cụ thể tại khu vực nào.

Theo bị đơn vào khoảng năm 1988, bà N3 đã bắt đầu có đơn yêu được xin lại đất đã cho mượn. Theo Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường U, quận T ngày 13/8/1988 đã xác nhận "Năm 1977 ban nông hội phường 16 có tạm mượn của bà N3 mặt bằng 24.000m^2 thuộc lô số 8 tờ bản đồ số 2 để làm bãi chứa phân rác cho tập đoàn S1, nay tạm giao lại cho bà N3 sử dụng canh tác. Kính chuyển tổ quản lý ruộng đất quận T, ban Q1 giải quyết". Từ thời điểm này gia đình bị đơn đã nhận lại đất và sử dụng trồng cây như cây K, D … cho đến nay. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được quyết định giao đất hay biên bản giao nhận đất để chứng minh bị đơn đã nhận đất và sử dụng liên tục. Trong khi đó đến ngày 24/8/1989, bà N3 có làm đơn xin xác nhận lại đất để nhờ ông Trịnh Ngọc V2 xác nhận về việc mua đất; Ngày 18/7/1997, ông T4 và bà N3 có làm giấy uỷ quyền để uỷ quyền cho ông T được thay mặt liên hệ cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại đất gò vườn mà Công ty C3 thuộc Sở nông nghiệp chiếm tại phường A quận T. Điều này chứng tỏ bị đơn hoàn toàn chưa được giao lại đất, chưa nhận đất và sử dụng từ năm 1988 như bị đơn trình bày.

Bị đơn cho rằng ngày 15/4/1993 ông Nguyễn Văn Ử nguyên là Phó chủ tịch ủy ban nhân dân Phường U, quận T – phụ trách nông nghiệp và nhà đất đã có giấy xác nhận việc cho mượn đất của bà N3. Tuy nhiên theo nội dung văn bản này thì ông Ử chỉ xác nhận những yếu tố đặc thù của địa phương về sử dụng đất và việc chuyển nhượng đất của các hộ dân trong đó có hộ bà N3, ông Ử không xác nhận việc Uỷ ban có mượn đất của bà N3 như lời trình bày của bị đơn.

Ông T và bà Á khai từ năm 1971 đến năm 1999, gia đình bị đơn sử dụng đất nhưng không thực hiện kê khai theo chủ trương của nhà nước. Đến năm 1999, ông T thực hiện kê khai diện tích đất 1.980m^2 trong đó không bao gồm diện tích đất mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận. Gia đình bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thành viên trong gia đình diện tích khoảng 1.400m^2 nhưng chưa từng thực hiện việc đề nghị cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được cấp cho nguyên đơn và hiện nay tranh chấp. Từ trước đến nay gia đình bị đơn cũng chưa thực hiện việc khiếu nại tranh chấp đất đai đối với diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp với bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Vào khoảng năm 2014, ông T có tham gia tố tụng trong vụ án hành chính khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai giữa Người khởi kiện là bà Lưu Thị Mười H1 và Người bị kiện là Ủy ban nhân dân phường T, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh. Theo bản án số 02/2015/HC-ST ngày 12/02/2015, Toà án đã: buộc Ủy ban nhân dân phường T, quận T thực hiện hành vi xác nhận lô đất thuộc thửa 43+@, tờ bản đồ 77(ĐCCQ-2005) phường T quận T thành phố Hồ Chí Minh không có tranh chấp. Tuy ông T tham gia tố tụng, biết nội dung giải quyết

tranh chấp có liên qua đến phần đất mà gia đình nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bị đơn nhưng ông T không kháng cáo. Như vậy, gia đình bị đơn chưa từng được nhà nước giao đất, chưa từng kê khai quyền sử dụng đất theo chủ trương của nhà nước đối với phần đất các bên đang tranh chấp.

Trong khi đó từ năm 1992, Ban quản lý ruộng đất - Ủy ban nhân dân thành phố H đã có quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 500/QĐ-ĐĐ ngày 7/11/1992 công nhận quyền sử dụng đất cho X ngiệp giống và cây trông thuộc sở nông nghiệp đối với diện tích 3 ha.23,51 tại thửa 452 và 453 tờ bản đồ số 2 bộ địa chính phường A quận T (theo tài liệu 299/TTg của thủ tướng chính phủ). Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng vườn ươm Tân Bình số 212/HĐ-VƯ ngày 23/3/1994 giữa Công ty M1 với Xí nghiệp giống và trồng rừng các bên đã ký biên bản bàn giao hiện trạng vườn ươm giống và cây trồng. Như vậy tại thời điểm năm 1992 phần đất này đã được nhà nước quản lý và giao cho Xí nghiệp giống và cây trồng thuộc Sở nông nghiệp và được chuyển nhượng cho Công ty M1. Sau đó nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của công ty M1 theo đúng chủ trương của nhà nước và qui định pháp luật.

Trong quá trình nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền nêu trên thì ngày 01/6/2015, UBND phường T có công văn số 261/UBND về việc cấp GCN QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ đối với các phần đất tại khu đất V gửi cho ông Nguyễn T. Theo nội dung công văn, UBND phường đã thông bảo đến ông Nguyễn T về việc hợp thức hoá của các hộ dân mà gia đình ông Nguyễn T tranh chấp vào năm 2002. UBND phường đã đề nghị ông T liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền ngăn chặn để tiến hành các thủ tục ngăn chặn các phần đất trên trong thời hạn 15 ngày (thời gian niêm yết cấp GCN). Ông Nguyễn T đã nhận văn bản ngày 01/6/2015, UBND phường đã niêm yết hồ sơ cấp GCN từ ngày 03/6/2015 đến ngày 18/6/2015. Trong thời gian niêm yết, UBND phường không nhận được văn bản ngăn chặn của cơ quan có chức năng ngăn chặn. Ông T khai không nhận được công văn 261/UBND ngày 01/6/2015 nhưng theo hồ sơ do Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thì ông T đã ký nhận văn bản ngày 01/6/2015. Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân quận T đã thực hiện quá trình niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích 58,3m^2 đúng qui định pháp luật nhưng gia đình bị đơn không có ý kiến tranh chấp khiếu nại. Do đó ý kiến phản đối và yêu cầu độc lập của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, quá trình xác lập quyền sử dụng tài sản của nguyên đơn là đúng qui định pháp luật. Ông V là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích 58,3m^2. Căn cứ điều 202, điều 203 Luật đất đai năm 2013, ông Trần Công V đã thực hiện thủ tục nộp đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn T theo qui định pháp luật.

Căn cứ điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2005 qui định "… Chủ sở hữu có quyền tự bảo vệ, ngăn cản bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền sở hữu của mình, truy tìm đòi lại tài sản bị người khác chiếm giữ, sử dụng, định đoạt không có căn cứ pháp luật." Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công V là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Á và những người có liên quan có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Công V quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 58,3m^2 là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V.

Như đã phân tích ở trên, yêu cầu khởi kiện của ông V là có cơ sở chấp nhận. Việc ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng trình tự thủ tục, phù hợp qui định pháp luật và hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận là có căn cứ.

[2.4] Về phần xây dựng trên đất: Theo bà Á trình bày vào năm 2019, bà Á có tráng nền xi măng, phía trên dựng dàn khung sắt hộp 3x6, mái che tôn tạm có lớp lưới lan nhựa đế chống nóng bên hông che bao nhựa tạm thời để sử dụng treo võng bán cà phê, có dãy tường gạch từ ngoài đường nhìn vào cao khoảng 7 tấc dài khoảng 7m sát với chiều dài khu đất. Bà Á dựng tạm để bán cà phê nên không xin phép và khi xây dựng uỷ ban có xuống yêu cầu tháo dỡ. Việc bà Á xây dựng sau khi các bên có tranh chấp và không xin phép xây dựng, không được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Do vậy bà Á phải tháo dỡ các vật liệu đã tạm dựng này để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

[2.5] Về công san lấp cải tạo đất: Theo ông T và bà Á khai thì quá trình sử dụng đất gia đình bị đơn có đổ đất, san lấp mặt bằng nâng nền, tráng nền xi măng trên phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp nhưng do thời gian đã lâu không

nhớ chi phí bao nhiêu, không còn lưu giữ các chứng cứ nên không yêu cầu giải quyết buộc nguyên đơn hoàn lại chi phí này, do vậy căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] Do bị đơn ông Nguyễn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị T1, Nguyễn N1 và Nguyễn Thuận T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm những tài liệu, chứng cứ nào khác. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên toà.

[4] Bị đơn ông Nguyễn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị T1, Nguyễn N1 và Nguyễn Thuận T2, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị T1, Nguyễn N1 và Nguyễn Thuận T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 2 Điều 100, Khoản 1 Điều 126, Điều 202, Điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ông Trần Công V.

1.1. Buộc ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Á và những người có liên quan phải trả lại cho ông Trần Công V quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 77 thuộc phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 58,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân

quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V, được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T9 lập ngày 01/8/2018.

1.2. Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Á và những người có liên quan phải tháo dỡ toàn bộ phần hiện trạng kiến trúc xây dựng trên đất để giao trả đất trống cho ông Trần Công V.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Â, Nguyễn Thị N, Nguyễn N1, Nguyễn Thuận T2 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 531087 số vào sổ cấp GCN: CH 03816 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/7/2016 đăng ký thay đổi ngày 11/4/2017 và ngày 12/6/2017 cho ông Trần Công V.

3. Án phí phúc thẩm: các ông, bà gồm Nguyễn T, Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị T1, Nguyễn N1 và Nguyễn Thuận T2, mỗi người phải chịu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai số:AA/2022/0004035; số:AA/2022/0004040; số:AA/2022/0004037; số:AA/2022/0004039; số:AA/2022/0004038; số:AA/2022/0004036 ngày 19/10/2023 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án sở thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự ();
– Lưu: hồ sơ (2),VP(3), (LHTT);

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

Trần Thị Hòa Hiệp