

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: 353/2024/DS - PT

Ngày: 24-4-2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Bà Nguyễn Thị Thoa.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1089/2024/QĐ - PT ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4140/2024/QĐ - PT ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Đình Long Vĩnh. Địa chỉ: I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1949 - Trưởng ban trị sự của Đ1. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Chung Ngọc T, sinh năm 1977. Địa chỉ: 5 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền lập ngày 15/12/2014 tại Văn phòng C2). (có mặt)

Bị đơn: Ông Mã Văn T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: F N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trương Minh H**, sinh năm 1968. Địa chỉ: **B Á, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Là người đại diện theo ủy quyền - Hợp đồng ủy quyền lập ngày 11/5/2022 tại **Văn phòng C3 Thành phố Hồ Chí Minh**). (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Huỳnh Ngọc Thủy T2**, sinh năm 1965; (có mặt)
- Bà **Mã Hương M**, sinh năm 1987; (có mặt)
- Ông **Mã Hải L**, sinh năm 1989; (có mặt)
- Ông **Mã Quốc V**, sinh năm 1992; (có mặt)
- Trẻ **Cao Ngọc Vân A**, sinh năm 2006;
- Trẻ **Cao Minh Đ2**, sinh năm 2007.

Người đại diện hợp pháp của trẻ **Cao Ngọc Vân A** và **Cao Minh Đ2** là bà **Mã Hương M** (mẹ ruột).

- Trẻ **Mã Gia H1**, sinh năm 2013. Có người đại diện hợp pháp là ông **Mã Quốc V** (cha ruột).
- Bà **Nguyễn Thái Nguyệt Á**, sinh năm 1991. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **F N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**; Cùng tạm trú: **I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- Ông **Huỳnh Văn T3**, sinh năm 1932. Địa chỉ: **F A, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**. (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân Phường A1, **Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**. Địa chỉ: **Số I B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Phường A1: Ông **Phan Minh T4**, sinh năm 1975. Địa chỉ liên hệ: **Số I B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh** (Là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2023). (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – ông **Mã Văn T1**.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/3/2014, đơn điều chỉnh yêu cầu khởi kiện vào ngày 04/10/2022, biên bản hòa giải ngày 05/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Đình Long Vĩnh - có người đại diện theo ủy quyền là ông **Chung Ngọc T trình bày:**

Căn nhà **I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh** trước đây do **Đình Long V1** xây dựng. Năm 1991 **Đ1** có cho cha vợ của ông **T1** là ông **Huỳnh Văn T3** mượn với giá 50.000 đồng/tháng coi như đóng góp tiền nhang khói cho

Đ1. Do ông T3 lúc đó là phó hội trưởng của đình Long V1 nên không làm giấy mượn nhà. Ông T3 mượn nhà nhưng cho con rể là ông Mã Văn T1 vào ở. Năm 1997 ông Đ3 là hội viên của Đình Long V1 yêu cầu tăng tiền mượn nhà lên 300.000 đồng/tháng thì ông T3 không đồng ý và chỉ đồng ý trả 150.000 đồng/tháng. Đến năm 1998 ông T3 nghỉ chức vụ trong đình rồi ngưng không đóng tiền mượn nhà cho Đ1 nữa. Năm 2002 do có nhu cầu sử dụng nên Đình Long V1 yêu cầu ông T1 trả lại nhà, ông T1 không đồng ý. Năm 2006 Đình Long V1 lại yêu cầu ông T1 trả nhà. Trong buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường A1 Quận H, ông T1 đã thừa nhận nhà này không phải của vợ chồng ông nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông không thể dọn đi vì không có chỗ ở khác, ông T1 hứa sẽ dọn đi khi có điều kiện. Tuy nhiên năm 2011 ông T1 làm hồ sơ xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông nên Đình Long V1 khởi kiện đòi nhà.

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Đình Long V1 yêu cầu ông Mã Văn T1 và những người đang sống trong nhà số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà cho Đình Long Vĩnh .

Ngày 04/10/2022, nguyên đơn Đình Long Vĩnh có đơn điều chỉnh yêu cầu khởi kiện từ “Tranh chấp đòi nhà” trở thành “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Nguyên đơn yêu cầu ông Mã Văn T1 và những người đang sống trong nhà số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà và đất cho Đình Long Vĩnh . Đình Long V1 sẽ hỗ trợ chi phí di dời, sửa chữa cho ông Mã Văn T1 là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018, Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đình Long Vĩnh.

Buộc ông Mã Văn T1, bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5, bà Mã Hương M, ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V, trẻ Cao Ngọc Vân A và Cao Minh Đ2 có giám hộ bà Mã Hương M phải trả căn nhà số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho đình Long Vĩnh .

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Đình Long V1 về việc trả tiền di dời, sửa chữa, gìn giữ nhà là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng cho gia đình ông Mã Văn T1.

Việc trả nhà và giao tiền được thực hiện đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.”

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

- Tại bản án dân sự phúc thẩm số 919/2018/DS-PT ngày 11/10/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2018/DSST ngày 30/3/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử vụ án tranh chấp đòi nhà giữa nguyên đơn Đình Long Vĩnh và bị đơn ông **Mã Văn T1**; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 8 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.”

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 8 đã tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ như yêu cầu cung cấp chứng cứ, yêu cầu làm rõ các vấn đề mà cấp phúc thẩm đã nêu.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trương Minh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mã Văn T1 trình bày: Đề nghị phía nguyên đơn là đình **Long V1** cung cấp chứng cứ: Tờ kê khai nhà cửa năm 1977 (bản chính) và Tờ kê khai nhà đất năm 1999 (bản chính).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Mã Văn T1 trình bày: Gia đình ông đến ở nhà trên vào năm 1989 có Công an phường xác nhận nhưng phía Đình Long **V1** nói là ông **T3** thuê vào năm 1991 là không đúng. Phía Đình Long **V1** không có giấy tờ hợp pháp mà đi kiện đòi nhà và đất. Ông **T1** không biết những người kiện này là ai, sao lại kiện ông đòi nhà và đất, lại không có giấy tờ hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5, Mã Hải L, Mã Quốc V: Có đơn xin vắng mặt nhưng tại các bản tự khai đều xác định là những người ở cùng nhà đất trên với ông **T1** và có cùng ý kiến giống với ông **T1**. Ông **Mã Quốc V** trình bày là ông và bà **Nguyễn Thái Nguyệt Á** (vợ ông) đã ly hôn, bà **Á** không còn cư trú tại địa chỉ nhà **số I Nguyễn Duy** nên đề nghị Tòa án không đưa bà **Á** vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Hương M, giám hộ của Cao Ngọc Vân A và Cao Minh Đ2 là bà Mã Hương M trình bày: Bà **M** là con ruột của ông **Mã Văn T1** cùng ở chung nhà với ông **T1** tại **số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**. Việc sửa chữa nhà là tiền do ông **T1** bỏ ra. Bà **M** không đồng ý trả nhà cho **Đình Long V1** và có cùng ý kiến giống với ông **T1**.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T3 trình bày: Ông **T3** là cha vợ của **Mã Văn T1**, căn nhà **I N, Quận H** mà vợ chồng con của ông ở - trước đây là nhà trống không ai ở. Ông **T3** là Phó ban trị sự **Đình Long V1** từ năm 1986 đến 1995. Năm 1995 ông **T3** dọn về nhà **số F A, Phường A, Quận H** ở cho đến nay, ông **T3** không tham gia trong **Đ** Vĩnh nữa.

Căn nhà **số I Phường A Quận H** là nhà được xây sẵn, căn nhà này trước đây bỏ trống, sau đó **Công an P1 Quận 8 cũ** (hiện nay là **Công an P2, Quận H**) mượn làm trụ sở. Năm 1989 Công an dọn qua trụ sở mới và bỏ trống. Ông **T3** sang dọn dẹp, mở quán bán bia, bàn bida. Bán được khoảng 02 tháng thì ế quá nên ông **T3** dọn bỏ luôn. Lúc đó vợ chồng con gái của ông **T3** là gia đình **Mã Văn T1** dọn vào ở.

Ông Huỳnh Văn T3 có ý kiến là mong Hội đồng xét xử cho con của ông và rể của ông được tiếp tục ở trong căn nhà đó và được đăng ký hợp pháp vì số người quá đông, con ông đã có cháu nội, cháu ngoại. Ông T3 tha thiết mong Hội đồng xét xử chấp nhận nguyện vọng của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh – có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Minh T4 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ thêm là văn bản ý kiến của Ủy ban nhân dân Phường A1 Quận H về vấn đề trên. Kết quả trả lời ngày 03/6/2020 của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H như sau:

“Qua rà soát kiểm tra hồ sơ lưu, Ủy ban nhân dân phường không có lưu trữ hồ sơ pháp lý nhà đất liên quan đến căn nhà I N, Phường A, Quận H.”

“- Trước năm 1975, căn nhà số I N, Phường A, Quận H là khu vực chái nhà bên hông của Đình Long V1 do Đình Long V1 quản lý, sử dụng. Đình Long V1 cho ông Tur N ở tầng dưới và ông B ở tầng trên của căn nhà này.

- Đến năm 1975, ông Tur N và ông B đi nơi khác và giao lại cho Đình Long V1, Đình Long V1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Cùng năm 1975, Công an P1, Quận H cũ (nay là Công an P2, Quận H) tạm sử dụng.

- Đến đầu năm 1979, Công an P2, Quận H chuyển trụ sở đi nơi khác, tiếp theo Đình Long V1 cho ông C vào ở đến cuối năm 1979 ông C đi nơi khác, Đình Long V1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Đầu năm 1988, Đình Long V1 cho ông Thái A và ông Thái T6 (tên thường gọi là ông S) ở tại căn nhà này cho đến năm 1991. Sau đó, ông Huỳnh Văn T3 thuê lại căn nhà này của Đình Long V1 để cho gia đình ông Mã Văn T1 ở cho đến nay.

Đình Long V1 tại địa chỉ số I N Quận H là một trong những cơ sở văn hóa, tôn giáo trên địa bàn Phường nên về mặt quản lý Nhà nước về văn hóa, tôn giáo thì Ủy ban nhân dân Phường A1 đang quản lý đối với cơ sở tín ngưỡng này.

Hiện nay, ông Nguyễn Ngọc Đ địa chỉ 401 N, Quận H là người đại diện theo pháp luật của Đình Long V1, theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường A1 công nhận Ban T8 10.

Qua rà soát thống kê, Ủy ban nhân dân Phường A1 không có xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà số I N 10 Quận H và không quản lý tài sản thuộc Đình Long Vĩnh. Vì vậy Ủy ban nhân dân Phường A1 không có ý kiến về việc Đình Long V1 khởi kiện ông Mã Văn T1 trong vụ án Tranh chấp đòi lại căn nhà số I N Quận H.”

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đình Long Vĩnh.

Buộc các ông (bà): ông Mã Văn T1, bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5, bà Mã Hương M, ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V, trẻ Cao Ngọc Vân A và trẻ Cao Minh Đ2 (có giám hộ là bà Mã Hương M), trẻ Mã Gia H1 (có đại diện hợp pháp là ông Mã Quốc V) phải trả nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Đình Long Vĩnh.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Đình Long V1 về việc bồi thường công sức sửa chữa, gìn giữ nhà và di dời chỗ ở cho gia đình ông Mã Văn T1 là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Việc trả nhà đất và giao tiền được thực hiện đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/6/2023, ông Mã Văn T1 có đơn kháng cáo. Ngày 19/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 có quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 149/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và đại diện bị đơn cùng thống nhất trình bày:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và buộc trả lại nhà đất tranh chấp thì nguyên đơn phải cung cấp chứng cứ: Tờ kê khai nhà cửa năm 1977 (bản chính) và Tờ kê khai nhà đất năm 1999 (bản chính). Gia đình ông T1 đã đến ở nhà trên vào năm 1989 có Công an phường xác nhận nhưng phía Đình Long V1 cho rằng ông T3 thuê vào năm 1991 là không đúng. Nguyên đơn không có giấy tờ hợp pháp mà đi kiện đòi nhà và đất nên đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn.

Kê khai 1999 có diện tích xây dựng 274,58m² tại phần khai đặc điểm căn nhà (BL 31) có ghi thêm “DIỆN TÍCH 312,3m²”. Nếu lấy diện tích xây dựng 274,58m² + diện tích nhà ông T1 là 53,5m² thì có diện tích 328,08m² không khớp với diện tích thực tế theo bản vẽ là 312,8m², chênh lệch 15,28m².

Căn cứ Công văn 534/UBND-PTNMT ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời hiện nhà đất I N, Phường A, Quận

H, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có ai đăng ký, chưa có thông tin nào liên quan đến nhà đất trên trong dữ liệu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do đó bản án sơ thẩm nhận định nhà đất I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của Đình Vĩnh L1 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Ông T1 và gia đình 3 thế hệ gồm 10 nhân khẩu sinh sống ổn định hơn 30 năm, gia đình ông T1 thuộc diện “Gia đình có công với Cách mạng”.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của bị đơn lý do:

Tại lời khai của ông Huỳnh Văn T3 ngày 21/7/2022 cho biết Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông tự ý dọn vào ở sau này ông không ở nữa thì ông T1 là con rể ông T3 dọn vào ở, ông T3 và ông T1 không thuê lại nhà này của Đ1 do đó không có chứng cứ cho rằng ông T1 thuê nhà của Đình

Sơ thẩm căn cứ Kế khai 15/2/1977 và 18/12/1977 để kết luận nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của đình L là không chính xác bởi lẽ kê khai năm 1977 không xác định được phần nhà của Công an phường sử dụng và phần nhà của Hợp tác xã sử dụng, diện tích khu nhà 91m², diện tích xây dựng 60m², còn theo kê khai diện tích hợp tác xã diện tích xây dựng 31m², phần đất không thể hiện. Kê khai năm 1999 toàn bộ khuôn viên là 274,58m², không có thêm phần diện tích nào khác như nguyên đơn trình bày ghi thêm diện tích nhà 312,3m² vào tờ đăng ký nhà đất ngày 06/9/1999 trong khi bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 30/9/2019 thì diện tích Đình Long V1 và nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là 312,6m², diện tích theo kê khai 1999 là 274,58m². Ngoài ra hai bản kê khai trên đã bị tẩy xóa nhiều, khó hiểu, vị trí không chính xác, nội dung do người dân nói không có cơ sở chứng minh nhà đất trên là của Đình Long Vĩnh.

Trích sao điền thổ 2210/TS-TTĐK-KT ngày 08/12/2009 của Trung tâm T9 và đăng ký nhà đất có diện tích là 221m². Còn hai Trích sao điền thổ 2211/TS-TTĐK-KT diện tích 494m², 2211/TS-TTĐK-KT ngày 08/12/2009 diện tích 188m² do RA SIDAMABARAMECHETTY và M.SITHAMBARAMCHETTY và ông Liễu Thuận B1 hay Băng đứng bộ, không có chứng cứ thể hiện Đình Long V1 mua lại hay được tặng cho. Sổ điền thổ lập ngày 31/3/1949 toàn bộ khuôn viên đất Đình Long V1 có diện tích 221m², phù hợp với bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 30/9/2019 có phần diện tích xây dựng Đ1 là 168m² cộng với diện tích sân phía trước của Đ1 63.3m², tổng cộng 231,8m². Chênh lệch 10m².

Kê khai 1999 có diện tích xây dựng 274,58m² tại phần khai đặc điểm căn nhà (BL 31) có ghi thêm “DIỆN TÍCH 312,3m²”. Nếu lấy diện tích xây dựng 274,58m² + diện tích nhà ông T1 là 53,5m² thì có diện tích 328,08m² không khớp với diện tích thực tế theo bản vẽ là 312,8m², chênh lệch 15,28m².

Căn cứ Công văn 2970/CNQ8-LT ngày 24/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Q trả lời hiện nhà đất I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có ai đăng ký, chưa có thông tin nào liên quan đến nhà đất trên trong dữ liệu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Bản án sơ thẩm nhận định nhà đất I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của Đình Vĩnh L1 là không đúng theo quy định Điều 100 Luật Đất Đai 2013; Điều 170, 182, 191, 247 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 180, 183, 236 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông T1 và gia đình 3 thế hệ gồm 10 nhân khẩu sinh sống ổn định hơn 30 năm, gia đình ông T1 thuộc diện “Gia đình có công với Cách mạng”.

Đại diện nguyên đơn cùng thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Huỳnh Ngọc Thủy T5, bà Mã Hương M, ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V cùng thống nhất trình bày: Cùng ý kiến với ông Mã Văn T1, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông T1 để gia đình ổn định nơi cư trú.

Đại diện Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H trình bày: Không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 19/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét, đơn kháng cáo của bị đơn ông **Mã Văn T1**, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 trong hạn luật định phù hợp Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận;

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

Tài sản tranh chấp là nhà và đất **số I N, Phường A, Quận H**, diện tích $54,5m^2$ (theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 30/9/2019). Nguyên đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ về tài sản tranh chấp bao gồm:

- Bản kê khai nhà cửa ngày 15/12/1977 do ông **Quách Văn B2** – Trưởng **Công an P1** kê khai: Đơn vị sử dụng ngôi nhà **số I N**, tập này gồm 02 tờ khai, căn nhà thứ nhất, biển số nhà này có 02 căn nhà, nhà có diện tích $91m^2$, diện tích xây cất $60m^2$, diện tích sử dụng $57m^2$. Tại tờ kê khai này, **Công an P1** kê khai xác nhận nhà **số I N, Phường A, Quận H** (địa chỉ cũ) là nhà ở của **Đình Long Vĩnh**. Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H giao lại cho **Công an P1**.

- Bản kê khai nhà cửa ngày 18/12/1977 do **Trần Thắng C1** – Hợp tác xã kê khai: Đơn vị sử dụng ngôi nhà **số I N**, căn thứ hai, nhà có diện tích xây cất $31m^2$, diện tích sử dụng $29m^2$. Tại tờ kê khai này, Hợp tác xã kê khai xác nhận ngôi nhà này mượn của **Đình Long V1** do nhân dân xây cất.

- Tờ đăng ký nhà – đất ngày 06/9/1999 do ông **Trần Văn T7** kê khai cho **Đình Long V1**: Nhà đất **số I đường B, Phường A, Quận H**: diện tích toàn bộ khuôn viên $274,58m^2$, nhà phố, số tầng 1; kết cấu mái to, cột đúc, đà cây, tường gạch, nệm gạch màu và xi măng. Nguồn gốc nhà đất do đình tự xây cất năm 1855 đến năm 1965 trùng tu lại (bút lục 476).

Bị đơn kháng cáo cho rằng kê khai có sự chênh lệch một phần diện tích cụ thể: “căn cứ theo Sổ điền thổ lập ngày 31/3/1949 toàn bộ khuôn viên đất của **Đình Long V1** chỉ có $221 m^2$. Diện tích này hoàn toàn phù hợp với diện tích trong “Bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 20/2/2020 của **Công ty TNHH T10** – Đo đạc **Trần P**” phần diện tích xây dựng của đình là $168 m^2$ cộng với diện tích sân phía trước của đình là $63,3 m^2$, tổng diện tích $231,8 m^2$, tương đương với diện tích trong hồ sơ gốc là Sổ điền thổ lập ngày 31/3/1949 toàn bộ khuôn viên đất của **Đình Long V1** chỉ có $221 m^2$ chỉ chênh lệch $10 m^2$.” và “Nếu lấy diện tích $274,58m^2$ + diện tích nhà ông **T1** là $53,5m^2$ thì có diện tích là $328,08m^2$ không khớp đối với diện tích thực tế theo hiện trạng hiện nay là $312,8m^2$ như bản đồ vẽ, chênh lệch $15m^2$.”, xét thấy dựa trên bản đồ vị trí hiện trạng ngày 30/9/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** thì

diện tích toàn khuôn viên của Đ1 là $312.6m^2$, Tờ kê khai năm 1999 có diện tích $274,58m^2$ tại phần khai đặc điểm căn nhà (BL 31) có ghi thêm “DIỆN TÍCH $312,3m^2$ ”. Nếu lấy diện tích xây dựng $274,58m^2$ + diện tích nhà ông T1 là $53,5m^2$ thì có diện tích $328,08m^2$ không khớp với diện tích thực tế theo bản vẽ là $312,8m^2$, chênh lệch $15,28m^2$. Bản án sơ thẩm nhận định Trích sao điền thổ kê khai diện tích toàn bộ khuôn viên nhà đất Đình Long V1 có sự chênh lệch một phần diện tích, xét thấy thời điểm năm 1999 do chưa có bản vẽ toàn bộ diện tích của Đình Vĩnh L1 nên việc kê khai diện tích chưa chính xác, nguyên đơn xác định tại đơn khởi kiện “ngang trước $4.13m^2$, ngang phía sau $3.76m^2$, dài bên trái $13.47m^2$, dài bên phải $13.64m^2$ ” (BL 69), bị đơn xác định tại biên bản hòa giải ngày 29/6/2007 tại Ủy ban nhân dân Phường A1 Quận H diện tích tranh chấp “ $4m \times 16m = 64 m^2$ ” (BL 37), cho đến khi có bản vẽ Bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 20/2/2020 của Công ty TNHH T10 – Đo đạc Trần P các bên xác định diện tích chính xác, do đó mới có sự chênh lệch như bị đơn trình bày. Căn cứ Công văn số 6845/UBND-TNMT ngày 08/10/2009, Công văn số 2448/UBND-TNMT ngày 08/02/2010, Quyết định số 6208/QĐ-UBND ngày 12/8/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H2, Quyết định số 4758/QĐ-UBND ngày 14/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đều thể hiện diện tích nhà đất ($53.5m^2$) nằm trong diện tích của khuôn viên Đình Long V1, do Đ1 sử dụng từ trước năm 1975. Sau năm 1975, Nhà nước tiếp quản toàn bộ nhà đất của Đình Long V1 và giao lại một phần cho Ban Công an Phường 10 Quận H và phần còn lại cho Hợp tác xã quản lý, sử dụng một thời gian, sau đó trả lại cho Đ1. Theo lời khai của ông Huỳnh Văn T3 và kết quả trả lời xác minh ngày 03/6/2020 của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H đều cho biết ông Mã Văn T1 thuê mượn một phần nhà đất của Đ1, theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận H ngày 06/6/2007 và ngày 29/6/2007 (BL 37-38), bị đơn cũng thừa nhận đất tranh chấp là của Đ1 tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên chưa dọn đi được, cấp sơ thẩm xác định xác định nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp được đánh số tạm thời là I N, Phường A, Quận H, TP. là thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng và quản lý của cơ sở tín ngưỡng Đ4 và buộc các ông (bà): ông Mã Văn T1, bà Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5, bà Mã Hương M, ông Mã Hải L, ông Mã Quốc V, trẻ Cao Ngọc Vân A và trẻ Cao Minh Đ2 (có giám hộ là bà Mã Hương M), trẻ Mã Gia H1 (có đại diện hợp pháp là ông Mã Quốc V) phải trả nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Đình Long V1 là hoàn toàn đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 xác định không yêu cầu gì đối với việc xây cất sửa chữa bảo quản giữ gìn nên việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền 250.000.000 đồng bồi thường công sức sửa chữa, gìn giữ nhà và di dời chỗ ở cho gia đình ông Mã Văn T1 là hợp lý nên ghi nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về các chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ, chi phí thẩm định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã chi phí xong. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin tự nguyện chịu và không yêu cầu bị đơn trả lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận.

[4] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông **Mã Văn T1**, bà **Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5**, bà **Mã Hương M**, ông **Mã Hải L**, ông **Mã Quốc V** phải liên đới chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, người kháng cáo là ông **Mã Văn T1** phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 141, Điều 220, Điều 255 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 2, Điều 56, Điều 57, Điều 63 của Luật tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016 (có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2018); Điều 160, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Mã Văn T1**.
2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1 . Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đình Long Vĩnh:

Buộc các ông (bà): Ông **Mã Văn T1**, bà **Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5**, bà **Mã Hương M**, ông **Mã Hải L**, ông **Mã Quốc V**, trẻ **Cao Ngọc Vân A** và trẻ **Cao Minh Đ2** (có giám hộ là bà **Mã Hương M**), trẻ **Mã Gia H1** (có đại diện hợp pháp là ông **Mã Quốc V**) phải trả nhà đất số I N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho **Đình Long Vĩnh** .

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của **Đình Long V1** về việc bồi thường công sức sửa chữa, gìn giữ nhà và di dời chỗ ở cho gia đình ông **Mã Văn T1** là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Việc trả nhà đất và giao tiền được thực hiện đồng thời ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đúng thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng:

Về các chi phí tố tụng như chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ, chi phí thẩm định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông **Mã Văn T1**, bà **Huỳnh Thị Ngọc Thủy T5**, **Mã Hương M**, **Mã Hải L**, **Mã Quốc V** phải liên đới chịu. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

- **Đình Long V1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu số AE/2012/03206 ngày 16/06/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Mã Văn T1** chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0035932 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Mã Văn T1** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Q.8;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.8;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Doãn Thị Kim Thúy