

Bản án số: 41/2024/DS-PT
Ngày 29 tháng 01 năm 2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh
Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tú Anh - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 01 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 thụ lý số 672/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 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 34/2024/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Thi Thị L, sinh năm 1930 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của cụ Thi Thị Liễu: Bà Thái Thị Minh D, sinh năm 1968 (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2017) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 600/10 Lê Quang Định, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tất S, sinh năm 1950 – Có mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tất S: Anh Nguyễn Tất H, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2022) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tất S:

- Luật sư Vũ Quang Đức và luật sư Cao Ngọc Sơn, Văn phòng luật sư Vũ Quang Đức thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – đều có mặt;

- Luật sư Lê Thị Như Hương, Trưởng Văn phòng luật sư Bách An thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội – Có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Tất H, sinh năm 1982 – Có mặt;

3.2. Anh Nguyễn Tất H¹, sinh năm 1986 – Có mặt;

3.3. Chị Nguyễn Thị Tú N, sinh năm 1988 – Xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Bà Thi Thị L, sinh năm 1965 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.6. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Số 17, đường số 27 Khu phố 4, phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh -Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 168 Trương Văn Bang, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Tất S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tú N;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/11/2017 và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn cụ Thi Thị L và người đại diện hợp pháp của cụ trình bày:

Năm 1920, cha mẹ cụ Thi Thị L là cô Võ Văn B và Thi Thị L¹ tạo lập căn nhà số 1/3 Liên tỉnh lộ 25, xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (Nay là nhà số 308 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1941, bà ngoại của ông Nguyễn Tất S là cô Thi Thị X (chị của cô Thi Thị L¹) mua của ông Lại Văn X¹ 661 m² đất nằm phía sau đất của cô B, cô L¹, nhưng cô X để cho cụ Nguyễn Tất D (cha của ông Nguyễn Tất S) đứng tên mua đất theo Tờ bán đứt và trọn sở với ông Lại Văn X¹. Mua đất xong thì vợ chồng cụ D tham gia kháng chiến nên gửi cho cô B và cô L¹ giữ đất dùm. Cô L¹ chết năm 1945, cô B chết năm 1964, cụ L thì về Gò Vấp sinh sống, các người con còn lại của cô B, cô L¹ thì ở nơi xa, nên tất cả các người con của cô B, cô L¹ nhờ cụ Thi Thị H² về ở và trông coi đất. Năm 1988 cụ H² chết nên con của cụ H² là bà Thi Thị L² tiếp tục sinh sống tại nhà đất trên.

Năm 1990, cụ Nguyễn Tất D đòi lại 661 m² đất, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức ra Thông báo số 357/TB-UB ngày 25/5/1990 có nội dung giao cho cụ D 661 m² đất, phần còn lại giao cho bà L² sử dụng. Cụ L khiếu nại thì Ủy ban nhân dân huyện

Thủ Đức ra Quyết định số 232/QĐ-UB-NN ngày 23/3/1995 thống nhất hướng giải quyết của Thông báo số 357/TB-UB ngày 25/5/1990 và bác khiếu nại của cụ L. Cụ L đã trả lại cho gia đình ông Nguyễn Tất S 661 m², nhưng cán bộ địa chính đo đạc bằng thước dây, cắm mốc dựa vào gốc cây đại nên diện tích bị sai lệch, thực tế gia đình ông S đã chiếm giữ 755,6 m² đất, chênh lệch tăng 95 m² so với diện tích được giao theo Thông báo số 357/TB-UB ngày 25/5/1990 và ông Nguyễn Tất S được Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 147451, sổ vào sổ cấp GCN CH 05110 ngày 27/4/2017 (cấp đổi Giấy chứng nhận số AC 118890 ngày 09/6/2005) Thửa đất số 31, diện tích 755,6 m², Tờ bản đồ số 03, tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước đó, cụ L với bà L² có tranh chấp quyền sử dụng đất, tại Bản án số 70 ngày 17/9/1991 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức đã tuyên: Buộc bà L² phải trả cho cụ L căn nhà số 1/3 Liên tỉnh lộ 25 với diện tích 32,4 m² nằm trên diện tích đất 245 m², đã thi hành án xong. Cho đến khi cụ Thi Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 883402, sổ vào sổ cấp GCN CH 04781 ngày 21/6/2016, Thửa đất số 32, diện tích 182 m², Tờ bản đồ số 03, tại số 308 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thì cụ L mới phát hiện ông Nguyễn Tất S được cấp giấy diện tích 755,6 m², đã lấn chiếm trái phép của cụ L 95 m², vì phần sau nhà của ông S đã được chia ranh toàn bộ, bên hông nhà còn lại là hẻm.

Cụ Thi Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 147451, sổ vào sổ cấp GCN CH 05110 ngày 27/4/2017 (cấp đổi Giấy chứng nhận số AC 118890 ngày 09/6/2005) do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp cho ông Nguyễn Tất S, bà Châu Thị Kim T¹ phần đất có diện tích 755,6 m² thuộc Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 03, tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Nguyễn Tất S hoàn trả cho cụ L diện tích đo đạc thực tế 63 m² tương ứng các vị trí 16, 21, 22, 25 của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/12/2021.

Bị đơn ông Nguyễn Tất S và người đại diện hợp pháp của ông S trình bày:

Ngày 25/5/1990, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức có Thông báo giao đất cho bà Thi Thị L², lúc đó ông S cùng bà L² thực hiện cắm cọc chia đất. Ngoài phần diện tích 661 m², cụ Nguyễn Tất D còn mua thêm một phần đất khác của ông Từ Kim T². Trước đây đo đạc bằng thước dây và xác định mốc giới các cây xung quanh nhà nên có thể dẫn đến chênh lệch đôi chút về diện tích, nên ông S được cấp giấy chứng nhận diện tích 755,6 m² và ông S đã sử dụng từ năm 1990 đến nay. Phần diện tích 63 m² mà cụ L tranh chấp được thể hiện bằng đường kẻ màu xanh lá trong Bản đồ vị trí - áp ranh.

Ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ L, vì Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có Bản tự khai ngày 14/5/2018 xác định nội dung cấp Giấy chứng nhận

cho ông S là đúng quy định. Cụ L kiện thì cụ L phải chứng minh Ủy ban nhân dân đã cấp sai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thi Thị L² trình bày: Trước năm 1975, mẹ của bà L² là cụ H² quản lý sử dụng khuôn viên đất diện tích khoảng 1.141 m² trên đất có căn nhà (diện tích 32,4 m²) số 1/3 ấp Bình Thạnh, xã Thạnh Mỹ Lợi, huyện Thủ Đức (Nay là nhà số 308 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do cụ L cất cho cố B và cố L¹ ở. Sau khi cụ H² chết, bà L² tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất này. Năm 1990, cụ Nguyễn Tất D tranh chấp đất với bà L² thì Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức ban hành Thông báo số 357/TB-UB ngày 25/5/1990 giải quyết tranh chấp và đã được thực hiện bởi cán bộ địa chính xã Thạnh Mỹ Lợi đo đạc, đo từ căn nhà thờ cách ra 01 mét, kéo dây thẳng từ mặt tiền đường đến cuối phần đất để giao cho cụ Nguyễn Tất D 661 m²; Phần đất còn lại trong khuôn viên đất thì bà L² được tiếp tục sử dụng. Sau đó, cụ Thi Thị L khởi kiện bà L² tranh chấp toàn bộ khuôn viên đất và căn nhà số 1/3 ấp Bình Thạnh, xã Thạnh Mỹ Lợi. Tại Bản án số 70 ngày 17/9/1991 và Biên bản thi hành án ngày 25/4/1992 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức ghi nhận bà L² tự nguyện giao cho cụ L căn nhà 1/3 ấp Bình Thạnh diện tích 32,4 m² trên khuôn viên 245 m² đất, nằm bên phải (hướng từ nhà nhìn ra mặt tiền đường) đường thẳng từ mặt tiền đường đến cuối đất, liền kề với phần đất 661 m² (bên trái đường thẳng) đã giao cho cụ Nguyễn Tất D năm 1990. Sau khi trừ 245 m² đất giao cho cụ L thì toàn bộ phần nhà lá, vách lá, phần đất còn lại do bà L² quản lý sử dụng là 238,7 m² và phần diện tích này bà L² đã bán cho người khác. Bà L² không có yêu cầu độc lập và đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các anh, chị: Nguyễn Tất H, Nguyễn Tất H¹, Nguyễn Thị Tú N đều trình bày: Thống nhất ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Tất S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông sống trong căn nhà số 310 Nguyễn Thị Định nhưng ông không biết gì về tranh chấp giữa các đương sự và ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức do người đại diện hợp pháp trình bày:

Trước năm 1975, cố Võ Văn B – Thi Thị L¹ đứng bộ diện tích 480 m² tại xã Thạnh Mỹ Lợi. Sau đó cố B cất một căn nhà trên phần đất diện tích 1.100 m², trong đó có 661 m² đất của cụ Nguyễn Tất D đứng bộ, nhưng không sử dụng do tham gia kháng chiến.

Sau khi cố L¹ qua đời, vào năm 1950 cụ Thi Thị L sửa lại căn nhà cho cha là cố B ở. Năm 1963, cố B chết, căn nhà được giao cho cụ Thi Thị H² (chị của cụ L) ở. Năm 1979, cụ H² có cho cụ Nguyễn Tất D xây dựng chuồng heo và trồng màu trên diện tích 661 m². Năm 1983, cụ D kê khai đăng ký đất theo Chỉ thị 299/TTg và đóng thuế. Năm 1983, cụ H² qua đời, căn nhà trên được giao lại cho con của cụ H² là bà Thi Thị L sử dụng; đồng thời, cụ L có đơn khiếu nại về việc sử dụng đất của cụ D. Ngày 23/12/1988, Phòng Nông nghiệp Thủy lợi huyện Thủ Đức có Công văn số 06/CV-NN bác đơn khiếu nại của cụ L. Ngày 25/5/1990, Ủy ban nhân dân huyện Thủ

Đức có Thông báo số 357/TB-UB có nội dung giao 661 m² đất cho cụ D sử dụng, phần đất còn lại giao cho bà L² sử dụng. Cụ L tiếp tục khiếu nại thì Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức ra Quyết định số 232/QĐ-UB-NN ngày 23/3/1995 bác đơn khiếu nại của cụ L và thống nhất hướng giải quyết theo Thông báo số 357/TB-UB ngày 25/5/1990. Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 04/QĐ-ĐC-TTr ngày 06/01/1997, có nội dung công nhận Quyết định số 232/QĐ-UB-NN ngày 23/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức giao 661 m² đất cho cụ Nguyễn Tất D sử dụng là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Tất S (con của cụ Nguyễn Tất D) có kê khai đăng ký theo Quyết định số 3376/QĐ-UB ngày 11/6/1990 của Ủy ban nhân dân Thành phố với diện tích 661 m² thuộc Thửa đất số 880, Tờ bản đồ số 01. Nhà tự xây dựng trên đất của cha mẹ cho năm 1988.

Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Nguyễn Tất S, bà Châu Thị Kim T¹ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 118890 ngày 09/6/2005, diện tích 755,6 m², Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 03 phường Thạnh Mỹ Lợi. Đối với phần diện tích chênh lệch tăng, ông Nguyễn Tất S có đơn đề ngày 12/5/2005 với nội dung: Trước đây do đo đạc bằng thước dây, các mốc dựa vào gốc cây và hàng rào là cây đại nên diện tích không chính xác, hoàn toàn không lấn chiếm ranh đất của các hộ dân xung quanh. Đồng thời, vào tháng 3/2002, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thực địa Thửa đất của ông Nguyễn Tất S có diện tích 755,6 m².

Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 147451, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05110 ngày 27/4/2017, do ông Nguyễn Tất S thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất (thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 118890 ngày 09/6/2005).

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp cho ông Nguyễn Tất S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 118890 ngày 09/6/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 147451, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05110 ngày 27/4/2017, đối với phần diện tích 755,6 m², Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 03 phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 196, Điều 227, Điều 262, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2003, 2013; 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Thi Thị L: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 147451, sổ vào sổ cấp GCN: CH 05110 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn

Tất S (thay thế Giấy chứng nhận số AC 118890, sổ vào sổ cấp GCN: H 00178 ngày 09/6/2005 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tất S và bà Châu Thị Kim T¹) đối với phần đất có diện tích 755,6 m² thuộc Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Tất S và anh Nguyễn Tất H, chị Nguyễn Thị Tú N giao trả lại 63 m² đất (thuộc Thửa số 31, Tờ bản đồ số 3), tọa lạc tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, được xác định tương ứng với các vị trí (16), (21), (22a), (25a) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/12/2021 (Số Hợp đồng 009758/TTĐDBĐ-VPQ2 (cs3)) cho nguyên đơn cụ Thi Thị L.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 67.907.400 đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/01/2023, bị đơn ông Nguyễn Tất S có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Cùng ngày 05/02/2023, anh Nguyễn Tất H và chị Nguyễn Thị Tú N có đơn kháng cáo (quá hạn) yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn, anh Nguyễn Tất H (và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ranh giới đất giữa hai bên là đường vuông góc với con lộ, bà L¹ đã ký Giấy xác nhận ngày 15/10/1990. Do nhầm lẫn nên trước đây ông S có trình bày mua thêm đất của Kim T², thực tế là không có mua đất của ông Kim T², mà là ông S có thương lượng với 02 hộ có đất giáp cận là ông T³ và bà N¹, nhưng việc thương lượng không có giấy tờ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xem xét cụ L đã nhiều lần xác định là cụ không biết diện tích đất của cổ B, cổ L¹ là bao nhiêu, mà chỉ áng chừng; Trong diện tích tranh chấp có 6,52 m² trùng với diện tích đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S và cụ L ký cam kết ngày 16/3/2016 đối với phần 6, 52 m² này, chứng tỏ cụ L đã xác định ranh giới đất giữa hai bên; Cụ L không chứng minh được ông S lấn chiếm đất như thế nào, lấn chiếm bằng hành vi gì, lấn chiếm diện tích là bao nhiêu, nên theo quy định tại Điều 91, Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự thì không có căn cứ để chấp nhận khởi kiện của cụ L; Cụ L và bà L² đã nhiều lần xác định ranh giới đất giữa hai bên không có sự thay đổi, bà L² với ông S đã ký bản cam kết ngày 16/4/2018; đồng thời cụ L còn ký giáp ranh (không ngày tháng năm) với các hộ giáp cận là Nguyễn Viết T⁴, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn N². Ngay khi được giao đất năm 1990 thì ông S đã xây hàng rào đến nay tường rào vẫn còn,

không có sự thay đổi. Lý do diện tích đất của ông S có tăng (từ 661 m² tăng thành 755,6 m²) nhưng phần diện tích của bà L² cũng có tăng (từ 238 m² tăng thành 421 m²), chứng tỏ diện tích đất tăng là do kỹ thuật đo đạc không ảnh hưởng với kỹ thuật đo đạc thủ công lúc bấy giờ có khác nhau; Ủy ban nhân dân Quận 2 và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Đức đã xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là đúng trình tự, thủ tục quy định, đúng theo quy định tại Điều 98 Luật đất đai năm 2013, vì diện tích đất tăng nhưng ranh giới đất không có sự thay đổi, không có tranh chấp. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã đề nghị bác khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Luật đất đai năm 2003 để giải quyết mà không áp dụng Luật đất đai năm 2013 là chưa phù hợp; Bị đơn đã có đơn yêu cầu thay đổi thẩm phán nhưng không được Tòa sơ thẩm chấp nhận, nên bản án sơ thẩm có dấu hiệu vi phạm thủ tục tố tụng; Bản án sơ thẩm nhận định ranh đất có thay đổi là không đúng, Biên bản phiên tòa sơ thẩm ghi nội dung ông S nói đã chặt cây để xây hàng rào lấn qua cũng là không đúng. Vì vậy, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tất S nhất trí lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông và ông đính chính luật sư nói Biên bản thỏa thuận ranh năm 2018 là không chính xác, mà Biên bản thỏa thuận ranh là vào năm 2002.

Anh Nguyễn Tất H¹ nhất trí ý kiến của anh Nguyễn Tất H và ông Nguyễn Tất S.

Người đại diện hợp pháp của cụ Thi Thị L không đồng ý kháng cáo của ông Nguyễn Tất S và chị Nguyễn Thị Tú N. Cụ L hoàn toàn biết rõ diện tích đất của cô B và cô L¹ để lại nên cụ mới khiếu nại, đi kiện liên tục cho đến nay cụ đã trên 93 tuổi. Việc cụ L ký Biên bản xác định diện tích trùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6,52 m² là theo thủ tục cụ phải ký, chứ không phải là cụ công nhận đất của ông S, ký tên nhưng cụ vẫn tiếp tục đi kiện. Cụ L không có xác định là ranh đất không có sự thay đổi. Diện tích đất của cụ L, bà L² và ông S đều có chung nguồn gốc Thửa đất số 01. Năm 1990 Ủy ban phường giao đất cho cụ D (cha ông S) diện tích 661 m², cơ quan Thi hành án bản án số 70 giao cho cụ L 245 m² (giáp ranh đất ông S) còn phần của bà L² 238,7 m² (đã bán cho người khác). Nay cấp giấy chứng nhận thì đất ông S từ 661 m² tăng lên 755,6 m², còn đất của cụ L giảm xuống từ 245 m² chỉ còn 182 m², chứng tỏ ông S đã lấn đất của cụ L.

Bà Thi Thị L² trình bày năm 1990 Ủy ban phường giao đất cho ông S với bà thì ranh giới giữa hai bên là một đường thẳng, vuông góc với Tỉnh lộ 25 (nay là đường Nguyễn Thị Định).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Một số vấn đề về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tất S đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về kháng cáo quá hạn của anh Nguyễn Tất H và chị Nguyễn Thị Tú N:

Quyết định số 20/2023/QĐ-PT ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận kháng cáo quá hạn của chị Nguyễn Thị Tú N và không chấp nhận kháng cáo quá hạn của anh Nguyễn Tất H.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 12078/TB-TA ngày 07/9/2023 về việc hết thời hạn quy định nhưng chị Nguyễn Thị Tú N không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, được coi là từ bỏ kháng cáo. Lý do: Thừa phát lại Quận 1 không tổng đạt được Thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị N nên đã tiến hành niêm yết theo luật định (bút lục 277-280). Chị Nguyễn Thị Tú N có đơn đề ngày 14/9/2023 (bút lục 503) đề nghị được nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, vì chị không nhận được Thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và Thừa phát lại Quận 1 cũng không cung cấp cho chị Biên bản về việc không tổng đạt được cho chị Thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Tuy chưa được nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nhưng chị Nguyễn Thị Tú N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có cùng quyền lợi, nghĩa vụ với bị đơn ông Nguyễn Tất S và chị N vẫn có yêu cầu kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận cùng với việc xem xét, giải quyết kháng cáo của ông Nguyễn Tất S thì đồng thời cũng xem xét, giải quyết kháng cáo của chị N.

[1.3] Phiên tòa được triệu tập hợp lệ, chị N là người có kháng cáo nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, những đương sự khác (đều là người không có kháng cáo) vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/12/2021 thể hiện phần đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích là 63 m² tại các vị trí (16), (21), (22a), (25a) thuộc một phần Thửa số 31, Tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện do ông Nguyễn Tất S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 147451, số vào sổ cấp GCN: CH 05110 ngày 27/4/2017 (thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 118890 ngày 09/6/2005).

[3] Đất của ông Nguyễn Tất S có nguồn gốc của cụ Nguyễn Tất D nhận chuyển nhượng của ông Lại Văn X¹ theo “Tờ bán đứt nhà và trọn sở” ngày 06/7/1941 với diện tích là 661 m². Tại Thông báo số 357/TB-UB ngày 25/5/1990 và Quyết định số 232/QĐ-UB-NN ngày 23/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Quyết định số 04/QĐ-ĐC-TTr ngày 06/01/1997 của Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp, điều công nhận cho cụ Nguyễn Tất D (cha của ông Nguyễn Tất S) được quyền sử dụng có diện tích là 661 m².

Năm 2005, khi lập thủ tục cấp đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Tất S đã viết tay Tờ cam kết ngày 12/5/2005 có nội dung: “Nay tôi làm đơn cam kết về số diện tích đất ở thực tế (755,6 m²) chênh lệch với số liệu diện tích đất ở trên giấy QĐ là (661 m²) là do các nguyên nhân sau:

Ngày 6.1.1997 Sở Địa chính TP ra Quyết định số 04/QĐ-ĐC-TP với số liệu diện tích được giao là 661 m². Khoảng hai ngày sau, địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi xuống đo đạc & thực hiện công tác đo đạc xác định lại ranh giới 2 hộ. Người làm chứng khi đo gồm; 1) hộ Nguyễn Tất S 2) hộ Thi Thị L² (còn hộ Thi Thị L lúc bấy giờ không có tư cách pháp nhân trong việc chia đất này)

Nguyên nhân của sự chênh lệch diện tích đất có thể do;

1) Công việc đo đạc lúc bấy giờ là thủ công bằng thước dây
2) Các mốc toàn dựa vào gốc cây & hàng rào là cây dại (có nhiều lúc phải ước đoán)

3) Về thân chủ; chúng tôi hoàn toàn vô tư, không vụ lợi (vì đất lúc đó không có giá như bây giờ)

Vì thế, mãi đến sau này khi đo đạc lại bằng máy, để thực hiện làm giấy chủ quyền sở hữu nhà ở, đất ở mới phát hiện sự chênh lệch này.

Qua sự việc trên, tôi hoàn toàn không cố tình lấn chiếm đất của các hộ xung quanh. Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”.

Trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất không ghi ngày, tháng 8 năm 2002 (bút lục số 330) thì tại vị trí chủ giáp ranh Thi Thị L không có chữ ký tên hoặc điểm chỉ.

Trong Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 20/5/2003 của ông Nguyễn Tất S, bà Châu Thị Kim T¹, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Mỹ Lợi đã xác nhận ngày 18/7/2003 có nội dung: “Phần đất trên bà Thi Thị L khiếu nại và được Sở Địa chính Thành phố giải quyết theo Quyết định số 04/QĐ-ĐC-TTr ngày 06/01/1997 bác đơn của bà L. Ngày 13/11/2002 bà L tiếp tục khiếu nại nhưng đến nay chưa có kết quả giải quyết”.

Giải thích về diện tích đất tăng thêm vượt diện tích 661 m²: Ông S trình bày ngoài diện tích 661 m² của cụ D để lại, ông còn nhận chuyển nhượng thêm đất của ông Kim T², nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, anh Nguyễn Tất H đính chính lại là không có nhận chuyển nhượng thêm đất của ông Kim T², mà là thỏa thuận với hai hộ giáp cận là ông T³ và bà N¹, nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; Các lời trình bày của ông S và anh H về diện tích tăng thêm vượt diện tích 661 m² là bất nhất và đều mâu thuẫn với lý do có sự chênh lệch đất mà ông S đã trình bày trong Tờ cam kết ngày 12/5/2005 nêu trên.

Như vậy, ông Nguyễn Tất S không chứng minh được việc ông chiếm hữu, sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích vượt hơn 661 m².

[4] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70 ngày 17/9/1991 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Đức và Biên bản thi hành án ngày 25/4/1992 có nội dung giao cho cụ Thi

Thị L căn nhà 1/3 ấp Bình Thạnh, xã Thạnh Mỹ Lợi có diện tích 32,4 m² nằm trên diện tích đất 245 m². Tuy nhiên, cụ L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 883402, số vào sổ cấp GCN CH 04781 ngày 21/6/2016, Thửa đất số 32, Tờ bản đồ số 03 thì diện tích chỉ còn 182 m², chênh lệch thiếu 63 m² (245 m² – 182 m²).

[5] Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác*”.

Bị đơn ông S không chứng minh được nguồn gốc diện tích đất tăng thêm; Mặt khác, ông S còn trình bày từ khi được cán bộ địa chính giao đất diện tích 661 m² vào năm 1990 đến nay thì ranh giới đất không có sự thay đổi, diện tích đất của ông có vượt hơn là do sự chênh lệch của kỹ thuật giữa hai lần đo đạc, nhưng tính đến thời điểm cụ L khởi kiện đến tòa án (năm 2017) thì việc chiếm hữu, sử dụng đất của ông S đối với phần diện tích tranh chấp vẫn chưa quá 30 năm.

Đất của nguyên đơn cụ Thi Thị L và đất của bị đơn ông Nguyễn Tất S đều có chung nguồn gốc nằm trong một sở đất do cổ B và cổ L¹ quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Đến năm 1990 thì Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức giải quyết tranh chấp, đã tách từ sở đất nêu trên ra diện tích 661 m² để giao cho cha của ông Nguyễn Tất S (cụ D), phần còn lại thì giao cho bà Thi Thị L² quản lý, sử dụng, đến ngày 25/4/1992, thực hiện Bản án, Thi hành án đã tiếp tục tách từ phần đất do bà L² quản lý ra để giao cho cụ L 245 m² tại vị trí giáp với phần đất đã giao cho cụ D năm 1990. Năm 2005, ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 755,6 m², tăng hơn so với diện tích 661 m² là 94,6 m²; còn cụ L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016, diện tích chỉ còn 182 m², còn thiếu so với diện tích 245 m² là 63 m². Do đó, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ông S và chị N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác làm thay đổi bản chất của vụ án, không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[6] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tất S, chị Nguyễn Thị Tú N, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Tất H¹ có cùng quyền lợi và nghĩa vụ với ông Nguyễn Tất S, anh Nguyễn Tất H và chị Nguyễn Thị Tú N, nhưng phần quyết định của Bản án sơ thẩm không đề cập anh H¹ là thiếu sót, nên bổ sung cho đầy đủ.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Tất S là người cao tuổi nên được miễn;

Chị Nguyễn Thị Tú N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 67.907.400 đồng; về án phí dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tất S và không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Tú N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Thi Thị L:

Công nhận diện tích 63 m² đất (thuộc Thửa số 31, Tờ bản đồ số 3), tọa lạc tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, được xác định tương ứng với các vị trí (16), (21), (22a), (25a) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/12/2021 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Thi Thị L; Buộc ông Nguyễn Tất S và các anh chị: Nguyễn Tất H, Nguyễn Tất H¹, Nguyễn Thị Tú N giao trả diện tích đất này cho nguyên đơn cụ Thi Thị L.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 147451, số vào sổ cấp GCN: CH 05110 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tất S (thay thế Giấy chứng nhận số AC 118890, số vào sổ cấp GCN: H 00178 ngày 09/6/2005 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Tất S và bà Châu Thị Kim T¹) đối với phần đất có diện tích 63 m² (đã nêu trên) nằm trong diện tích 755,6 m² thuộc Thửa đất số 31, Tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại số 304 Nguyễn Thị Định, Khu phố 1, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã được công nhận cho mình theo quyết định này, theo quy định của pháp luật.

3. Ông Nguyễn Tất S được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

Buộc chị Nguyễn Thị Tú N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ bị đơn số tiền 67.907.400 đồng (*Sáu mươi bảy triệu chín trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm đồng*); về án phí dân sự sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công