

**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: **161/2019/DS-PT**

Ngày: 07/3/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Liên**

Các Thẩm phán: Ông **Đỗ Giang**

Bà **Nguyễn Thị Thoa**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông **Huỳnh Duy Dũng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 634/2018/TLPT-DS ngày 11/12/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 454/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 659/2019/QĐPT-DS ngày 19/02/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Châu P**, sinh năm 1958 (*có mặt*)

Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Phan Ngọc S**, sinh năm 1944 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Đường D, phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông **Nguyễn Châu P**, sinh năm 1958; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 36639, quyền số 15, ngày 11/12/2018 lập tại Văn phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh). (*có mặt*)

- Bị đơn: Ông **Đỗ Phú B**, sinh năm 1959 (*có mặt*)

Địa chỉ: Đường D, phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Đỗ H** - Công ty TNHH Một thành viên T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Phan Đ**, sinh năm 1938 (có mặt)*

Địa chỉ: Đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Đường J, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn C** (có mặt)*

Địa chỉ: Đường Q, Phường R, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do có kháng cáo của ông **Đỗ Phú B** là bị đơn và của ông **Phan Đ** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2016, các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S cùng trình bày như sau:**

Nguyên trước đây vào ngày 16/5/1990 ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Bùi Thị H được phân chia và thừa kế đất của cha mẹ để lại và được UBND quận S cấp giấy chứng nhận QSD đất số 879 ngày 14/12/1990 đối với phần đất có diện tích 3.700 m² thuộc thửa A - 137; C - 136, tọa lạc tại phường W, quận Y (nay là phường E, quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 08/10/1992 vợ chồng ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Đ 3.000m² đất trong tổng số 3.700m². Sau đó ông Ngô Văn Đ sang nhượng lại phần đất 3.000m² đã mua từ vợ chồng ông T, bà H cho ông Phan Đ.

Ngày 09/02/1996, các anh em ông Phan Đ gồm: Lê Văn T, Nguyễn Thành A; Nguyễn Văn C lập tờ “Tường trình tái xác nhận sử dụng đất” nội dung là ông Phan Đ được các anh em cử làm đại diện sang nhượng đất từ ông Ngô Văn Đ và phân chia phần đất ông Phan Đ được sử dụng là 1.000m² đất trong tổng số 3.000m² đất đã chuyển nhượng từ ông Ngô Văn Đ.

Đến ngày 15/9/2000 ông Phan Đ đã chuyển nhượng cho hai ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S 1.000m² đất thuộc một phần thửa A - 137; C - 136 mà ông Phan Đ đã mua từ ông Ngô Văn Đ và được chia sử dụng nêu trên (theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/9/2000).

Sau khi mua 1.000m² đất từ ông Phan Đ thì trong đó có 814m² đất là phù hợp với quy hoạch. Hai ông P và ông S chia phần đất 814m² thành 11 lô đất và bán, trong đó bán cho ông **Đỗ Phú B** 03 lô đất số 1, 2, 3 (tổng diện tích 180m²) phần đất còn lại nằm trong quy hoạch đường ống cấp nước sinh hoạt của quận nên hai ông để trống chưa sử dụng. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng, ông B đã chiếm dụng luôn phần đất này để đổ gạch, cát, nguyên vật liệu xây dựng mà hai ông nhiều lần yêu cầu nhưng ông B không trả.

Nay hai ông khởi kiện yêu cầu ông B giao trả lại phần đất mà ông B đang lấn chiếm, sử dụng và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đỗ Phú B trình bày:**

Ngày 16/3/2000 ông có mua 03 lô đất của ông Nguyễn Châu P (nhưng giấy tờ ghi ông P đứng bán thay cho ông Phan Đ) khi mua bán thì có làm giấy tờ mua bán, có tờ biên nhận bán đất, giấy này bản chính ông đã nộp cho UBND quận P để làm thủ tục hợp thức hóa và ông đã được cấp giấy chứng nhận số 4868/2004 ngày 15/9/2004 do UBND quận P cấp theo xác nhận của Phòng Tài nguyên - Môi trường ngày 07/3/2006 trên trang bổ sung của giấy chứng nhận số 4868/2004. Phần đất đang tranh chấp này từ trước đến giờ chưa được cấp chủ quyền cho ai hết vì đây là đất của Nhà nước, thuộc lộ giới quy hoạch đường nước quốc gia.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông P và ông S thì ông không đồng ý trả lại cho ông P và ông S phần đất trên, nếu sau này Nhà nước có quy hoạch lấy lại thì ông sẽ giao trả lại cho nhà nước phần đất trên.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ trình bày như sau:**

Vào khoảng năm 1998 - 1999 do lâu quá nên ông không nhớ chính xác. Ông có bán lô đất tọa lạc tại Kênh F, phường W, quận Y (nay là đường K, phường E, quận P) cho ông S và ông P với diện tích thực bán là 800 m², cụ thể chiều dài hướng từ O về hướng đường K là 44m, chiều ngang từ đường D vào phía sau là 18,2m. Về chi tiết lô đất 04 người ông mua nguyên lô đất là 3.000m² chia ra như sau:

1. Ông Nguyễn Văn C nhận lô 1.100m² (cụ thể chiều dài là 44m, ngang 25m)
2. Ông Lê Văn T và ông Nguyễn Thành A nhận lô 1.100m² (cụ thể chiều dài là 44m, ngang 25m)
3. Tôi (ông Phan Đ) lô 03 mặt tiền nên nhận ít đất hơn là 800 m² (dài 44m, ngang là 18,2m) ông bán lô đất này cho ông S và ông P, ông đã xây tường 10 cao 1,5m, nhưng không có thuê người vẽ bản vẽ và không đo vẽ cụ thể khi bán.

*** Tại đơn tường trình ngày 25/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Đ trình bày:**

Ông cùng các ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thành A và ông Nguyễn Văn C có mua chung 3.000m² đất thuộc một phần thửa 136, tờ bản đồ số 01, phường W, quận Y của ông Ngô Văn Đ.

Ngày 09/02/1996 ông có viết tường trình tại UBND phường W, quận Y nội dung là ông và các ông có tên như sau đã thỏa thuận phân chia:

1. Phan Đ sử dụng 1.000m²;
2. Lê Văn T sử dụng 500m²;
3. Nguyễn Thành A sử dụng 500m²;

4. Nguyễn Văn C sử dụng 1.000m².

Tuy nhiên, trên thực tế thì phân chia như sau:

- Phần ông Nguyễn Văn C được chia 1.100m² (ngang 25m, dài 44m)
- Phần ông Lê Văn T và ông Nguyễn Thành A được chia 1.100m² (ngang 25m, dài 44m).
- Phần ông được lấy phần đất mặt tiền đường D và Kênh F nên ông được chia phần diện tích là 800m². Tuy nhiên, năm 1999 khi kê khai nhà đất (lúc này ông đo lại để kê khai) thì diện tích đất thực tế ông được phân chia là 814m² (theo tờ đăng ký nhà - đất ngày 15/10/1999).

Đến ngày 15/9/2000 ông có lập Hợp đồng sang nhượng đất cho ông Phan Ngọc S và ông Nguyễn Châu P phần đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 4 (là phần đất thửa 136, tờ bản đồ số 01, phường W, quận Y nêu trên). Trong hợp đồng có ghi rõ diện tích theo giấy tờ là 1.000m² đất (đất thực tế đã xây dựng tường rào bốn bên).

- Chiều rộng hướng Nam - Bắc (dọc theo Kênh F) là 18,50m;
- Chiều dài hướng Đông Tây (hướng từ bờ kênh sang đường T) bình quân mặt tiền và mặt hậu là 42,50m (18,50m x 42,50m = 786,25m²).

Như vậy ngay từ khi ký Hợp đồng sang nhượng đất cho ông S và ông P thì ông đã không bán cho ông S và ông P diện tích 1.000m² vì thực tế ông chỉ có 814m² đất. Phần đất dư thừa ở bờ kênh đang tranh chấp không phải đất của ông mua trước đây (đất hành lang Kênh F).

*** Tại Đơn tường trình; Biên bản đối chất; Biên bản làm việc vào ngày 31/8/2018, người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày như sau:**

Trước đây ông Nguyễn Văn C, ông Phan Đ, ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thành A có mua 3.000m² đất thuộc một phần thửa 136 tờ bản đồ số 01 phường W, quận Y (nay là phường E, quận P) của ông Ngô Văn Đ, do ông Phan Đ đại diện đứng ra giao dịch mua đất. Ngày 18/5/1997 các ông có tên trên ký trong “Biên bản hợp phân chia lô đất” phân chia là ông Phan Đ được chia 800m² tại phần đất mặt tiền đường D và Kênh F có chiều dài khoảng 18m; chiều ngang 44m, phần ông Lê Văn T được chia 550m² chiều dọc bờ kênh 12m; chiều ngang 44m; phần ông Nguyễn Thành A được chia 550m² chiều dọc bờ kênh 12m; phần ông Nguyễn Văn C được chia 1.100m² chiều dọc bờ kênh 25m; chiều ngang 44m.

Nay ông trình bày ông là người phân chia đất chứ không có liên quan gì đến vụ kiện, do sức khỏe yếu nên ông xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử do Tòa án tổ chức và giữ nguyên lời trình bày như trên.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Các bên không có nộp thêm chứng cứ gì khác ngoài các chứng cứ đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các lời trình bày và yêu cầu ông Đỗ Phú B phải giao trả phần đất có diện tích thực tế là 83,9 m² theo bản vẽ của Bản đồ hiện trạng vị trí Trung tâm đo đạc Bản đồ sở Tài nguyên và môi trường TP.HCM lập ngày 10/11/2017, phần đất này hiện nay ông B đang chiếm dụng để đổ gạch cát đá, nguyên vật liệu xây dựng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ghi yêu cầu ông B giao trả phần đất 186 m² là không chính xác. Tòa án không cho tiến hành giám định về tuổi mực của chữ viết theo yêu cầu giám định của bị đơn và yêu cầu triệu tập thêm ông Lê Văn T và ông Nguyễn Thành A để tham gia vào vụ kiện. Về lý do các nguyên đơn khởi kiện không có căn cứ bởi lẽ:

+ Ông Phan Đ không có diện tích đất 1.000m² (thực tế ông Phan Đ chỉ phân chia diện tích 800m²).

+ Theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 15/9/2000 thì thực tế ông Phan Đ chuyển nhượng cho ông S và ông P diện tích 18,50m x 42,50m = 786,25m².

+ Diện tích 186m² đang tranh chấp không nằm trong diện tích 3.000m² mà ông Phan Đ đại diện cho ông, đại diện cho ông Lê Văn T, ông A, ông C mua của ông Ngô Văn Đ. Vì vậy phần diện tích 186 m² không nằm trong diện tích ông Phan Đ bán cho ông S và ông P.

+ Tất cả chiều ngang lô đất ông Phan Đ, ông Lê Văn T, ông A, ông C mua của ông Phan Đ là 44m, sau khi ông S và ông P mua lại của ông Phan Đ thì chia thành 11 lô và đã chuyển hết cho các hộ dân từ năm 2000, năm 2016 ông S và ông P ghi thêm “1000m² ngang 18m50 dài 54m05” trong tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15/9/2000, từ đó ông Phan Đ bán cho hai ông chiều dài 54m05 là sai thực tế, nhằm mục đích chiếm đất thuộc hành lang kênh rạch Nhà nước quản lý là vi phạm luật đất đai.

+ Nếu như ông S và ông P cho rằng ông Phan Đ ký bán cho hai ông diện tích 1.000m² trong khi thực tế ông Phan Đ chỉ có 800m² thì ông S và ông P kiện ông Phan Đ ở vụ kiện dân sự khác.

Từ các căn cứ trên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hai nguyên đơn.

- Bị đơn ông B: Thống nhất với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ và người làm chứng là ông Nguyễn Văn C trong quá trình giải quyết vụ án đã có lời trình bày và có yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên Tòa vì lý do sức khỏe.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định như:

Đây là vụ án có đối tượng tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân quận P thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp với qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Xác định tư cách tham gia tố tụng và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định theo Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tòa án đã thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Trễ hạn: 4 tháng

Tòa án có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc Thông báo thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên còn vi phạm thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho đương sự được quy định tại Điều 196 BLTTDS. Hồ sơ vụ án chuyển cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo đúng quy định tại Điều 70 BLTTDS .

2. Về hướng giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn T và bà H được phân chia và thừa hưởng đất do cha mẹ để lại. UBND quận Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 879 ngày 14/12/1990 diện tích 3.700m² thuộc thửa đất A137 - C136. Ngày 08/10/1992 ông Nguyễn Văn T và bà H chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Đ phần đất 3.000m². Ngày 30/2/1993 ông Ngô Văn Đ sang nhượng phần đất trên cho ông Phan Đ (đại diện cho ông Lê Văn T, Nguyễn Thành A, Nguyễn Văn C). Ngày 09/02/1996 Ông Phan Đ, ông A, Ông Lê Văn T và ông C làm tường trình tái xác nhận sử dụng đất và ghi rõ trong tường trình phân chia phần đất 3.000m² đất đã mua như sau:

Ông Phan Đ sử dụng 1.000m²; Ông Lê Văn T sử dụng 500m²; Ông Nguyễn Thành A sử dụng 500m²; Ông Nguyễn Văn C sử dụng 1.000m². Giấy tái xác nhận được 4 ông này ký xác nhận.

Ngày 15/9/2000 ông Phan Đ sang nhượng phần đất của mình cho ông P và ông S. Sau khi sang nhượng ông P và ông S tiến hành phân thành 11 lô và bán, trong đó có bán cho ông B 3 lô đất 1, 2, 3 tổng diện tích là 180m². Phần đất

còn lại 186 m² nằm trong quy hoạch đường ống cấp nước sinh hoạt nên ông P, ông S để trống chưa sử dụng. Do phần đất trống này nằm sát với phần đất ông B đã mua nên ông B chiếm dụng để đổ gạch, cát, nguyên vật liệu xây dựng. Ông P, ông S đã nhiều lần yêu cầu ông B trả lại phần đất này nhưng ông B không thực hiện. Nay ông P, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ phú B trả lại cho 2 ông phần đất có diện tích 186m² thuộc một phần thửa A137-C136 phường E, quận P.

Phía bị đơn trình bày: Ông có mua của ông P, ông S một miếng đất gồm có 03 lô. Phần đất tranh chấp nằm trong phần đất ông mua của ông P, phần đất này từ trước tới giờ chưa được cấp chủ quyền cho ai vì đất của Nhà nước, thuộc lộ giới quy hoạch đường nước quốc gia. Hiện nay phần đất tranh chấp này ông B đã xây cất nhà kho chứa vật liệu xây dựng, làm nhà ở công nhân. Nếu sau này Nhà nước lấy lại thì ông sẽ tháo dỡ trả lại đất. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan - ông Phan Đ trình bày: Thời gian khoảng năm 1998 hoặc 1999 ông có bán lô đất thuộc thửa đất A137 - C136 phường E, quận P cho 2 ông P, ông S. Diện tích thực bán là 800m², cụ thể bề dài từ đường O về đường K là 44m, bề ngang từ đường D vào phía sau là 18,2m.

Khi mua đất của ông Ngô Văn Đ, ông Phan Đ, ông C, ông Lê Văn T, ông A đã phân chia như sau: ông C nhận lô sau cùng là 1100m², ông Lê Văn T, ông A là 1100m², ông Phan Đ do nhận đất 3 mặt tiền nên nhận ít hơn là 800m² (tất cả đều có chiều dài 44m) Lô đất bán cho ông P, ông S đã xây dựng tường rào cao 1,5m. Khi bán không có người làm bản vẽ và đo vẽ cụ thể khi bán.

Từ những chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các bên nhận thấy ông Phan Đ bán quyền sử dụng đất cho ông P, ông S với diện tích 1.000m² là phù hợp thực tế với diện tích mà ông Phan Đ đã xác nhận ngày 09/02/1996 tại tờ tường trình tái xác nhận sử dụng đất. Việc các ông P, ông S không bán phần đất còn lại cho người khác là do phần đất này nằm trong quy hoạch lộ giới cũng phù hợp với các xác minh từ cơ quan chức năng. Nay ông P, ông S yêu cầu ông B trả lại phần đất đang lấn chiếm là có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Về án phí tính theo quy định của pháp luật.

3. Những yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn xét xử sơ thẩm:

Tòa án chưa thực hiện đúng quy định khoản 1 Điều 196, điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Vi phạm này không ảnh hưởng đến tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác khi giải quyết vụ án nên tổng hợp kiến nghị chung.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 454/2018/DSST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân án quận P đã tuyên xử:**

- Căn cứ Điều 175, 176, 178 Bộ luật dân sự 1995;

- Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 1993;
- Căn cứ khoản 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân Tối Cao.

Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S.

2. Ông Đỗ Phú B có nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 83,9 m² (cạnh căn nhà đường D, phường E, quận P) thuộc thửa đất số 26 (thửa phân chi tiết 26 -1, 26 -2) tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường E, quận P (tài liệu 2005) theo bản vẽ của tờ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 10/11/2017 cho ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S.

3. Ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện về quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/10/2018 ông Đỗ Phú B nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung: Đất mà nguyên đơn tranh chấp với ông thuộc hành lang giao thông kênh F thuộc Nhà nước quản lý theo Luật đất đai, do ông tạm sử dụng từ năm 2000 đến nay. Án sơ thẩm tuyên giao cho nguyên đơn là trái quy định của pháp luật, không tôn trọng sự thật khách quan vụ án và gây thiệt hại tài sản của Nhà nước trong công tác đền bù. Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 22/10/2018 ông Phan Đ nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng đất cho đến khi Nhà nước thực hiện giải tỏa chỉnh tranh kênh F.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Nguyên đơn - ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S do ông Nguyễn châu P làm đại diện theo ủy quyền trình bày:* Giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

- *Bị đơn - ông Đỗ Phú B yêu cầu:* đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông P và ông S vì không có cơ sở. Hợp đồng ghi ông Phan Đ bán đất cho ông S 1.000m² nhưng thực tế chỉ bán có 814m², số đất 814m² này ông P, ông S đã chia thành 11 lô bán hết vào năm 2000. 3 lô hai nguyên đơn bán cho ông sát kênh F và đường D, ông mua để bán vật liệu xây dựng nên lô bìa mua giá khá cao so với 2 lô trong. Đất nguyên đơn đòi là đất quy hoạch đường giao thông nên nguyên đơn không có quyền đòi ông phải giao đất.

- Luật sư Đỗ H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B trình bày: Án sơ thẩm xử không có căn cứ, từ tờ xác nhận ngày 09/02/1996 của ông Phan Đ và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/9/2000 của ông Phan Đ trong khi có 1 giấy chuyển nhượng ông P làm năm 2006 lại ghi năm 2000, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ này chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông B giao trả đất là không phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Ông Phan Đ công nhận chuyển nhượng cho ông P, ông S phần đất thực tế của ông Phan Đ có diện tích là 814m² chứ không phải 1.000m², mặc dù trong hợp đồng ghi 18,5m x 52,5m; vì 04 người mua chung chia làm 3 phần hùn có 3.000m², nay khai như ông P thì đất mua của ông Ngô Văn Đ lên đến 3.700m² sai số lớn so với diện tích ban đầu 04 ông hùn mua chung.

Bản kê khai sử dụng đất năm 1999, ông Phan Đ khai với cơ quan chức năng ông Phan Đ sử dụng có 814m². Bản phân chia đất lập ngày 18/5/1997 ông Phan Đ bốc thăm được đất 3 mặt tiền nên được chia 800m², ông A, ông Lê Văn T được chia 1.100m², ông C được chia 1.100m², ông Phan Đ không có đất tại vị trí này để bán 1000m² cho nguyên đơn. Trong bản vẽ ngày 10/11/2017 ghi đất có ký hiệu @ tức là đất chưa có sổ thừa, phần đất tranh chấp thuộc đường kênh F, diện tích tranh chấp 83,9m² Nhà nước chưa cấp quyền sử dụng cho ai, nguyên đơn không mua phần đất này, không có quá trình sử dụng phần đất này mà do sau khi mua năm 2000 ông B sử dụng đất này để xây 1 cái kho chứa vật liệu và cho công nhân ở. Đất hiện nay thuộc quy hoạch giao thông nên không thể xử như án sơ thẩm cho nguyên đơn nhận đất mà cần bác yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phan Đ trình bày: Thống nhất với lời trình bày của Luật sư Đỗ H, tôi chỉ có 814m² đất và đã bán toàn bộ cho ông P và ông S rồi, không có việc tôi bán 1.000m² đất.

- Đại diện Viện kiểm sát Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Phần đất 3.000m² do 04 người mua chung 3 phần hùn. Năm 1997 tự bốc thăm phân chia đất, ông Phan Đ bốc lô 3 mặt tiền nên được chia 18m x 44m, ông Lê Văn T được chia 12,5m x 18m, ông A 12,5m x 18m, ông C được chia 25m x 44m.

Ngày 15/9/2000 ông Phan Đ bán đất cho ông P và ông S, ghi diện tích 18,5 x 42,5 = 786,25m², 04 ông mua chung từ ông Ngô Văn Đ trình bày giống nhau, tại phiên xử Tòa án bốn bên công nhận mua đúng diện tích 3.000m². Ông P ông S mua của ông Phan Đ, lấy 814m² chia thành 11 lô và đã chuyển nhượng hết đất. Công văn trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai, công văn 1017 của UBND phường E và công văn 2565 của Phòng Quản lý đô thị quận P đều xác định phần đất tranh chấp thuộc hành lang an toàn của kênh F, ông B chiếm đồ gạch cát bán vật liệu xây dựng. Nguyên đơn dựa vào tờ tường trình của ông

Phan Đ năm 1996 đề đòi ông B giao đất là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông B và ông Phan Đ, xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông P, ông S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Phú B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ nộp trong thời hạn luật định, thực hiện theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn quy định nên được chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Phú B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Phần đất tranh chấp nguyên đơn ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S cho là 83,9m² là nguyên đơn mua chung trong phần đất nguyên đơn mua của ông Phan Đ 1.000m², nguyên đơn sử dụng 814m² phân thành 11 lô, mỗi lô là 4m x 18,5m bán hết cho các người có nhu cầu; trong 11 lô đó nguyên đơn bán cho ông Đỗ Phú B 3 lô sát mé kênh F và đường D. Còn 184m² đất mua của ông Phan Đ thuộc quy hoạch đường ống cấp thoát nước nên không phân đất để bán mà cho ông B sử dụng tạm để vật liệu xây dựng. Nay nguyên đơn đòi ông B trả lại, theo bản vẽ ngày 10/11/2017 với diện tích đất là 83,9m².

Ông Đỗ Phú B cho rằng vào ngày 03/10/2000 ông mua 3 lô đất của ông P và ông S bán 12m x 15m = 180m², đất phần hông phía Tây giáp kênh F, phía trước đất cất nhà là phía Bắc đường D, phần đất nguyên đơn đòi là của Nhà nước ông tạm chiếm sử dụng, khi nào Nhà nước đòi ông trả lại vì là đất quy hoạch đường nước quốc gia. Lúc ông xin xây dựng đơn giản để chứa vật liệu xây dựng Ủy ban phường không cho, ông có xây một căn nhà tạm hơn 20m² để chứa vật liệu xây dựng mua bán sử dụng tạm. Nhà nước yêu cầu lấy đất ông sẽ chấp hành trả lại.

Năm 1996 ông Phan Đ đại diện cho ông Lê Văn T, ông Nguyễn Thành A, ông Nguyễn Văn C đứng tên nhận chuyển nhượng đất của ông Ngô Văn Đ là 3.000m² thuộc thửa đất A137 - C136 tờ bản đồ số 1, phường W, quận Y, chuyển nhượng xong đất được phân chia như sau: ông Phan Đ lấy phần đất 3 mặt tiền nên được chia 800m², ông Lê Văn T - ông A được chia 1.100m², ông C được 1.100m² theo Biên bản họp phân chia lô đất lập ngày 18/5/1997.

[3] Tờ tường trình sử dụng đất năm 1996 ông Phan Đ ghi mua 1.000m² là vì mỗi người góp tiền 1/3 bằng nhau. Nhưng ngày 18/5/1997 bốn người họp lại bốc thăm, ông Phan Đ bốc trúng lô đất ba mặt tiền kênh F và đường D thì được 800m², người bốc thăm trúng lô bên trong có một mặt tiền nên được chia 1.100m². Vì vậy Tờ xác nhận sử dụng đất năm 1996 ông Phan Đ ghi chia

1.000m² không có giá trị pháp lý, như án sơ thẩm căn cứ vào giấy này chia là không đúng.

[4] Năm 1999, ông Phan Đ kê khai đăng ký sử dụng 814m² theo Tờ kê khai đăng ký nhà đất ngày 15/10/1999.

Ngày 15/9/2000, ông Phan Đ lập hợp đồng sang nhượng đất cho ông P và ông S ghi trong giấy mua bán là 1.000m² trên giấy tờ nhưng chuyển nhượng diện tích đất thực tế xây dựng tường bốn bên hướng dọc bờ kênh F là 18,5m, hướng bờ kênh sang đường T là 42,50m (tổng diện tích là 769,5m²).

[5] Qua năm 2006, nguyên đơn ông P, ông S đến nhà ông Phan Đ yêu cầu ông Phan Đ làm lại giấy mua bán ghi 1.000m² để nguyên đơn nhận tiền đền bù nếu như Nhà nước có cho, ông Phan Đ ghi nội dung phía dưới là “ *Tôi chỉ sang nhượng theo quy hoạch của nhà nước phần còn dư thừa ở bờ kênh do ông S và ông P liên hệ với nhà nước về giải tỏa đền bù về sau này tôi không có trách nhiệm*”... còn chữ ghi “diện tích 18,5m x 54,05m”(= 999,92m²) do ông P ghi và ghi vào năm 2006 chứ không phải năm 2000. Do ông B yêu cầu giám định chữ viết và màu mực nên Tòa án cấp sơ thẩm đã cho đối chất và căn cứ vào Biên bản đối chất lập ngày 31/8/2018 và Thông báo số 329/TB-DS ngày 17/9/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện giấy mua bán này ghi không đúng thực tế giao dịch vì làm sau đó 5 năm, diện tích chuyển nhượng do bên mua ghi vào, khác với giấy mua bán thực ngày 15/9/2000 cho nên không thể cho là có căn cứ nguyên đơn chuyển nhượng đất của ông Phan Đ là 1.000m² mà chỉ có cơ sở diện tích đất nguyên đơn chuyển nhượng từ ông Phan Đ là 814m², vì sau khi chuyển nhượng nguyên đơn phân thành 11 lô đất trong diện tích 11 lô là 814m² và bán hết cho người khác. Còn như nguyên đơn khai còn 186m² giao cho ông B sử dụng tạm nhưng không có văn bản thỏa thuận với ông B và nguyên đơn không chứng minh được ông Phan Đ bán cho nguyên đơn 1.000m² trong đó có 186m² giao ông B sử dụng tạm mà ông Phan Đ chỉ được chia 800m² khi mua chung với 3 người kia ông Lê Văn T, ông A, ông C do ông Phan Đ nhận đất 3 mặt tiền nên được chia ít hơn người lấy đất không có mặt tiền đường là hợp lý phù hợp với giao dịch thực tế việc mua đất chung đất rồi phân chia đất theo từng vị trí. Văn bản phân chia đất được Văn phòng Đăng ký Đất đai quận P cung cấp cho Tòa án sơ thẩm.

Tờ chuyển nhượng đất đánh máy và có điền chữ viết tay, ông P khai ghi năm 2006, ông P ghi chiều dài đất là 54m nếu vậy thì tổng diện tích đất mua của ông Ngô Văn Đ là 54m x 68m = 3.672m² là trái với hợp đồng chuyển nhượng với ông Ngô Văn Đ là 3.000m². Do vậy tờ tái xác nhận năm 2006 không có giá trị pháp lý. Có cơ sở công nhận diện tích nguyên đơn chuyển nhượng từ ông Phan Đ là 18,5m x 42,5m theo hợp đồng chính thức hai bên đều thừa nhận lập ngày 15/9/2000.

[7] Bản vẽ Hiện trạng vị trí, số hợp đồng 11809 ngày 10/11/2017 thì phần có ký hiệu @ là phần đất tranh chấp được xác định là đường K ở giữa là kênh F có chiều ngang đường là 29,5m phù hợp với Công văn số 2565/QLĐT- QH ngày 31/7/2017 của Phòng Quản lý Đô thị quận P trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm.

Nội dung công văn 2565/QLĐT-QH ngày 31/7/2017 như sau:

“Phòng Quản lý đô thị (QLĐT) nhận được Văn bản số 305/TAQTP ngày 10/7/2017 của Tòa án nhân dân quận P về việc đề nghị cung cấp một số thông tin liên quan quy hoạch đến căn nhà đường D, phường E, quận P kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 11410/ĐĐBĐ ngày 12/5/2017 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp, sau khi xem xét hồ sơ và đối chiếu quy hoạch, Phòng Quản lý đô thị có ý kiến như sau:

1. Vị trí :

Căn nhà trên thuộc một phần thửa số 26, @, tờ 14, Bản đồ Địa chính chính quy năm 2005, phường E.

2. Quy hoạch:

Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - khu 3, quận P (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 26/9/2013, căn nhà trên có đặc điểm sau:

- Quy hoạch sử dụng đất: Một phần đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang + một phần đất giao thông.

- Quy hoạch giao thông:

+ Đường Kênh F lộ giới: 29,5m

+ Đường D (nối dài) lộ giới : 20m

+ Vạt góc giao lộ: 4m x 4m....”

Vì phần đất tranh chấp là đường K và kênh F, đất thuộc Nhà nước quản lý có quy hoạch giao thông đường Kênh F và đường K là 29,5m đối chiếu với Bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 11809/ĐĐBĐ-VPTP ngày 10/11/2017 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn có diện tích 83,9m² sát lề đường K được đo vẽ ký hiệu: (1) Đất trống 20,2m², (2) Mái che tôn 31m², (3) Khung sắt mái tôn 7,5m², (4) Tường gạch mái tôn 25,2m² do ông B xây dựng sử dụng 83,9m² ông B chứa và để vật liệu xây dựng.

Theo bản vẽ hiện trạng này, chiều ngang đường là 29,8m phần dư ra 0,4m ngang là phần đất của ông B cất nhà chứa dư nên văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị là căn nhà đường D thuộc một phần thửa 26 và @ , tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính chính quy năm 2005 do ông B sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay đó là đường K và một phần đất ông B mua nhưng không xây dựng hết đất.

[8] Xét thấy, phần đất 83,9m² nguyên đơn ông P, ông S tranh chấp cho là của hai ông nhưng như phân tích ở trên ông P và ông S không chứng minh đất này thuộc quyền sử dụng của mình, hai ông chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của hai ông P, ông S. Ông P, ông S không có quá trình sử dụng đất này và thực tế cũng không sử dụng mà do bị đơn ông B sử dụng từ lúc chuyển nhượng là 10/2000 cho đến nay.

Vì nguyên đơn không chứng minh được phần đất tranh chấp 83,9m² thuộc quyền sử dụng đất của mình, đất chưa được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn cho nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn giao trả lại quyền sử dụng đất 83,9m² cạnh căn nhà đường D, phường E, quận P thuộc thửa 26 (thửa phân chiết 26-1 và 26-2, Tờ bản đồ số 14, Bộ Địa chính phường E, quận P (tài liệu năm 2005) theo bản vẽ của Tờ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 10/11/2017 cho ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S là không có căn cứ cho nên cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[9] Do sửa bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đáng ra ông P và ông S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định người cao tuổi (trên 60) được miễn toàn bộ án phí. Xét ông P và ông S đã trên 60 tuổi nên hai ông được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền hai ông đã đóng tạm ứng án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa toàn bộ bản án sơ thẩm nên bên kháng cáo không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của ông B và ông Phan Đ được hoàn trả lại cho hai ông.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 247, 256, 261 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 101 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Mức thu án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.
- Căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - ông Đỗ Phú B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phan Đ.

Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S đòi bị đơn ông Đỗ Phú B giao trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 83,9 m² (cạnh căn nhà đường D, phường E, quận P) thuộc thửa đất số 26 (thửa phân chi tiết 26 -1, 26 -2) tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường E, quận P (tài liệu 2005) theo bản vẽ của tờ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày

10/11/2017.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S được miễn toàn bộ. Ông Nguyễn Châu P và ông Phan Ngọc S được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0025835 ngày 05/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Phú B và ông Phan Đ không phải nộp.

Ông Đỗ Phú B được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012027 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

Ông Phan Đ được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012028 ngày 26/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân quận Tân Phú;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Liên