

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 746/2022/DS-PT
Ngày 26 - 10 - 2022
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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thuý - 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022, 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 154/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022 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 1367/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị S, sinh năm 1934.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1953. Có mặt.

Cùng địa chỉ: đường Ng, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957.

2/. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: đường Ng, khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1989. Có mặt.

Địa chỉ: đường Ng, khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Văn Nh – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.
Vắng mặt.

Địa chỉ: đường Tr, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Chi Cục thuế Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường Đ, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Văn B - Phó Chi cục trưởng. Có văn bản xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi cục thuế Quận 2 (nay là thành phố Th): Bà Phan Thị Kim D, sinh năm 1967. Xin xét xử vắng mặt.

3/. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường Tr, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Phan Minh L - Trưởng phòng tiếp dân, xin vắng mặt.

4/. Bà Nguyễn Thị Thanh D, sinh năm 1984. Có mặt.

5/. Trẻ Nguyễn Hoàng Minh D, sinh năm 2010.

6/. Trẻ Nguyễn Hoàng Minh H, sinh năm 2014.

(Bà Nguyễn Thị Thanh D đại diện theo pháp luật cho trẻ Nguyễn Hoàng Minh D, Nguyễn Hoàng Minh H)

7/. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1986. Vắng mặt.

8/. Trẻ Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 2013.

(Ông Nguyễn Tấn L đại diện theo pháp luật cho trẻ Nguyễn Thanh Ph)

9/. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1989. Có mặt.

10/. Trẻ Nguyễn Thành Th, sinh năm 2015.

11/. Trẻ Nguyễn Quang Tr, sinh năm 2019.

(Bà Nguyễn Thị Kim Ph đại diện theo pháp luật cho trẻ Nguyễn Thành Th, Nguyễn Quang Tr)

12/. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1991. Vắng mặt.

13/. Trẻ Nguyễn Hoàng Minh Q, sinh năm 2020.

(Bà Nguyễn Thị Kim H đại diện theo pháp luật cho trẻ Nguyễn Hoàng Minh Q)

Cùng địa chỉ: đường Ng, khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị S, có bà Phạm Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Võ Văn D1 là ông ngoại của bà, sinh năm 1908, chết năm 2003 đứng bộ tổng diện tích 18.740m² từ năm 1932. Diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất mà mẹ bà là bà Võ Thị S được hưởng thừa kế từ ông Võ Văn D1 theo bản vẽ năm 2018 do Ủy ban nhân dân phường Th1, Quận 2 cung cấp vì thuộc diện giải tỏa. Trước năm 1975, ông ngoại bà là ông Võ Văn D1 có cho cha mẹ ông Nguyễn Văn D đến ở tại diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Võ Thị S phần diện tích đất 369m² thuộc một phần thửa số 278, 318 tờ bản đồ số 41 (theo tài liệu năm 2003), tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 2578/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2003 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L. Bà xác định diện tích tranh chấp là 480,46m² (bao gồm diện tích ngoài giấy chứng nhận mà gia đình ông D đang sử dụng).

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông có nhận được thông báo giải tỏa và quyết định giải tỏa của Ủy ban nhân dân Quận 2 nhưng ông không nhớ chính xác ông nhận được quyết định giải tỏa vào thời gian nào, chỉ nhớ là vào khoảng tháng 01 - tháng 02 năm 2018.

Ông và bà Phạm Ngọc H có tham gia hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Th1, Quận 2 nhưng không hòa giải được vì ông không đồng ý mức thỏa thuận 50% trên phương án bồi thường khi nhà nước trả tiền bồi thường mà bà Hạnh đưa ra vì ông đã ở đây từ lâu hơn mấy chục năm.

Phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là đất của chủ đất là ông Võ Văn

D1. Theo lời khai của cha mẹ ông tại Tờ khai năm 1999 thì đất này là do cha mẹ ông cho ông vào năm 1945. Vào thời điểm đó năm 1999 thì cha mẹ ông vẫn còn sống, và ông xác nhận ông sinh năm 1957, ông chỉ khai lại lời khai của cha mẹ ông. Cha mẹ ông vào ở tại đất của ông Võ Văn D1 từ năm nào thì ông không nhớ rõ, ông chỉ nhớ từ lúc ông còn nhỏ ông đã thấy cha mẹ ông ở tại đây.

Năm 2003, ông tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thời điểm này không có tranh chấp. Tuy nhiên, khi ông đóng thuế trước bạ thì ông không đóng được do có tranh chấp (cùng năm 2003).

Đến năm 2016, theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Quận 2 tại thời điểm đó thì do hồ sơ đã quá lâu nên ông đã đóng được thuế trước bạ. Tuy nhiên, ông không được cấp bản chính chủ quyền đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, bản chính hiện vẫn do Ủy ban nhân dân Quận 2 đang lưu giữ. Ông chỉ có bản photocopy chủ quyền do ông tự liên hệ đề xin.

Từ 01/01/1977 đến 01/01/1981, ông làm du kích xã, ông là thương binh vào ngày 30/04/1978 khi tham gia bắt phản động. Sau đó, ông công tác tại Hội người cao tuổi và hiện nay ông là Tổ trưởng Tổ dân phố tại địa phương.

Vào năm 1977 ông không nhớ có kê khai nhà đất hay không. Trước năm 1975 thì đóng tiền thuê đất cho chủ đất là ông Võ Văn D1, sau năm 1975 đến nay thì đóng thuế thổ trạch cho Nhà nước, do đất bị trưng thu nhưng không có quyết định trưng thu mà ông chỉ nghe chính quyền nói.

Ông không đồng ý với yêu cầu buộc vợ chồng ông phải trả lại cho bà Võ Thị S phần diện tích đất 369m² thuộc một phần thửa số 278, 318 tờ bản đồ số 41 (theo tài liệu năm 2003) tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, cũng như ông không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 2578/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2003 cho ông và bà Nguyễn Thị L, vì ông được hưởng theo chế độ cấp sổ theo diện thương binh, nhưng Ủy ban nhân dân phường Th1, Quận 2 không có văn bản nào về việc này mà chỉ là nói miệng giữa ông và Ủy ban nhân dân phường Th1, Quận 2.

Căn nhà tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh là do vợ chồng ông xây dựng nhưng ông không nhớ rõ xây vào năm nào. Trong Tờ khai năm 1999 thì cha mẹ ông khai đất là của cha mẹ ông cho còn nhà là do vợ chồng ông xây. Ông không nhớ xây hết bao nhiêu tiền, lúc xây ông có làm đơn xin phép Ủy ban nhân dân phường Th1, Quận 2 nhưng không được cấp giấy phép xây dựng, tuy nhiên ông vẫn được xây vì chỉ là xây nhà cấp 4.

Tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ

Chí Minh hiện nay gồm có 03 căn nhà cùng chung một số nhà như trên (là hộ ghép), gồm có:

+ 01 căn nhà do vợ chồng ông và người con ruột là Nguyễn Thị Kim H (độc thân) đang thực tế cư trú.

+ 01 căn nhà do vợ chồng con ruột ông là Nguyễn Tấn L cùng 01 người con dưới 18 tuổi đang thực tế cư trú.

+ 01 căn nhà do vợ chồng con ruột ông là Nguyễn Thị Kim Ph (có 01 người con dưới 18 tuổi) và vợ chồng con ruột ông là Nguyễn Thị Thanh D (có 02 người con dưới 18 tuổi) đang thực tế cư trú.

Những căn nhà các con ông đang ở là do các con ông tự xây vào khoảng năm 2000, có làm đơn xin phép Ủy ban nhân dân phường Th1, Quận 2 nhưng không được cấp giấy phép xây dựng, nhưng vẫn được xây vì chỉ là nhà cấp 4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Những người đang cư trú tại đất tranh chấp:

Ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Kim Ph, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Thanh D là con của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L có cùng lời khai, hiện đang cư trú tại phần đất tranh chấp, khi xây dựng nhà có hỗ trợ cho cha mẹ số tiền, nay đồng ý để cha mẹ nhận số tiền bồi thường khi nhà đất bị giải tỏa theo quy định của Nhà nước.

2/ Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Hoài Phương, bà Trần Thị Diễm Trang trình bày:

Tại Công văn số 812/UBND-TNMT ngày 14/03/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 2 cho biết: Ngày 28/07/2003 ông Nguyễn Văn D nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; tại tờ tường trình về nguồn gốc đất là do cha mẹ tạo lập cho vào năm 1978 cho đến nay. Ngày 24/11/2003, Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp giấy cho ông D theo quy định. Ngày 29/12/2004, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 5454/UB-QLĐT, với nội dung là do có đơn ngăn chặn việc cấp giấy của hộ ông D; Ngày 16/12/2004, Ủy ban nhân dân Quận 2 nhận được Quyết định số 6080/QĐ-UB ngày 03/12/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tạm đình chỉ thi hành quyết định giải quyết khiếu nại số 1709/QĐ-UB ngày 20/04/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tổ chức phúc tra. Căn cứ theo quy định nhà đất đang có tranh chấp chưa được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã hoàn trả hồ sơ cấp giấy cho ông D và bà L và đóng dấu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2578/2003 ngày 24/11/2003. Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Th) yêu cầu vắng mặt theo quy định.

3/ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Minh Loan trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa 278, sông, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990); thuộc một phần các thửa 309; 310; 318, đường, sông, tờ bản đồ số 41, một phần sông, tờ bản đồ số 42 (tài liệu bản đồ năm 2003), phường Th1, Quận 2 do ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L sử dụng thuộc dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư bị sạt lở thuộc phường A, phường B, phường Th1, Quận 2. Theo hồ sơ lưu trữ và hộ dân cung cấp thì nhà và đất tại địa chỉ kể trên một phần diện tích đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hiện Ủy ban nhân dân phường Th1 kiểm tra bản vẽ, thực hiện xác nhận pháp lý nhà đất do ông D và bà L theo quy định. Hiện dự án chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt, chưa có quyết định thu hồi đất đối với từng hộ gia đình, cá nhân trong dự án. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (nay là thành phố Th) yêu cầu được vắng mặt theo quy định.

4/ Chi cục thuế Quận 2 (nay là Thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh - có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn Bảo trình bày:

Ngày 26/08/2016, Chi cục thuế Quận 2 nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2 chuyển sang. Căn cứ vào quy định và hướng dẫn hiện hành, Chi cục thuế Quận 2 đã tính số tiền sử dụng đất cho hộ ông D và bà L. Chi cục thuế Quận 2 yêu cầu vắng mặt theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 106, Điều 107, Điều 166, Điều 168 và Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 75, Điều 79 và Điều 95 Luật Đất đai năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2005;

Căn cứ vào 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.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S như sau:

1/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 2578/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2003 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L.

2/. Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 278, sông, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990); thuộc một phần các thửa 309, 310, 318, đường, sông, tờ bản đồ số 41, một phần sông, tờ bản đồ số 42 (tài liệu bản đồ năm 2003), phường Th1, Quận 2 (bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH dịch vụ thương mại đo đạc T lập ngày 10/05/2018 đã được Ủy ban nhân dân phường Th1 xác nhận ngày 04/06/2018, có nguồn gốc của ông Võ Văn D1 (chết năm 2003) là cha của bà Võ Thị S, cho gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L ở nhờ.

Phần đất kể trên thuộc dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư bị sạt lở thuộc phường A, phường B, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), chưa lập hồ sơ bồi thường. Khi nhận bồi thường bà Võ Thị S - đại diện theo ủy quyền bà Phạm Ngọc H nhận 70% giá trị bồi thường quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L nhận 30% giá trị bồi thường quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L nhận toàn bộ giá trị bồi thường tài sản trên đất.

3/ Chi cục Thuế Quận 2 (nay là thành phố Th) có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L số tiền đã nộp lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất là 35.902.400 đồng theo Thông báo số 260/TB-CCT ngày 19/09/2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/01/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh D có đơn kháng cáo. Ông D đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm trả đơn khởi kiện cho nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp theo như nhận định của án sơ thẩm là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là vi phạm Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D là bà Nguyễn Thị Kim Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:*

Toà án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân Quận 2 đã đóng dấu huỷ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D năm 2003 là không đúng thực tế vì sau khi Ủy ban Quận 2 cho rằng đã đóng dấu huỷ vào giấy chứng nhận nhưng lại vẫn chuyển thủ tục thuế sang Chi cục thuế Quận 2 và ông D đã đóng thuế xong. Các đương sự hoàn toàn không biết việc Ủy ban Quận 2 đã đóng dấu huỷ vào giấy chứng nhận. Gia đình ông D đã sử dụng đất ổn định từ trước năm 1975 đến nay, đóng thuế đầy đủ nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra phần đất hơn 18.700m² mà ông D1

kiếu nại vào năm 2000 thì đã bị Ủy ban nhân dân Quận 2, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bác đơn khiếu nại của ông D1. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông D1, có bằng khoán của chế độ cũ còn gia đình nhà ông D sử dụng đất từ trước 1975 đến nay, do đó việc Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là không đúng pháp luật. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được làm rõ là Ủy ban nhân dân Quận 2 và Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết hay chưa, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh D đúng về hình thức, nội dung, được nộp trong hạn luật định, ông D là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, miễn án phí, bà D đã đóng tạm ứng án phí theo quy định nên kháng cáo là hợp lệ, được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Võ Thị S khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Võ Thị S phần diện tích đất 480,46m² thuộc một phần thửa số 278, 318, tờ bản đồ số 41 (theo tài liệu năm 2003) tọa lạc tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2578/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2003 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L (diện tích 329m²). Bà Sáu cho rằng phần đất trên nằm trong tổng diện tích đất 18.740m² do ông Võ Văn D1 (ông ngoại bà Sáu) đứng bộ từ năm 1932; bà Sáu là người được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật. Trước năm 1975, ông D1 có cho cha mẹ ông D ở nhờ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh D cho rằng Toà án cấp sơ thẩm nhận định việc Ủy ban nhân dân Quận 2 đã hoàn trả hồ sơ cấp giấy cho ông D, bà L và đóng dấu huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2578/2003, ngày 24/11/2003 nên phần đất tranh chấp giữa các đương sự cho đến thời điểm hiện tại chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền, vi phạm Điều 203 Luật đất đai năm 2013: Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây:

a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Khởi kiện tại Toà án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;”.

Toà án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và có yêu cầu huỷ quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình giải quyết vụ án phát sinh tình tiết phần đất tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ điểm b khoản Điều 203 Luật đất đai năm 2013 như viện dẫn trên thì tranh chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đương sự vẫn có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân và Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là đúng thẩm quyền. Vì vậy kháng cáo của bà D là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Căn cứ bản trích sao sổ bộ số 1135 và số 1136 được duyệt ngày 30/11/1989, họa đồ quản lý ruộng đất duyệt ngày 28/6/1991 thì thửa đất số 4a và 4b tờ thứ 01, tọa lạc tại xã P có tổng diện tích khoảng 18.720m² do ông Võ Văn V (D1) đứng bộ (cho bởi ông Võ Văn D2 ngày 15/01/1932).

Quá trình UBND Quận 2 và Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại của gia đình ông D1 liên quan đến việc bồi thường khi thu hồi đất mở rộng Liên tỉnh lộ 25 đều xác định phần diện tích đất 18.720m² tại phường Th1, Quận 2 do ông Võ Văn D1 đứng bộ (Quyết định số 603/QĐ-UB ngày 23/3/2000 của Ủy ban nhân dân Quận 2; Quyết định số 142/QĐ-TTr ngày 07/6/2000 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo kết quả xác minh nguồn gốc đất của UBND phường Th1 tại Văn bản số 1227/UBND ngày 26/9/2022 thì phần diện tích đất 369m² thuộc một phần thửa đất số 278, 318, tờ bản đồ số 41 (theo bản đồ địa chính năm 2003) tại địa chỉ đường Ng, khu phố 3, phường Th1 *“thuộc một phần thửa số 4a, tờ bản đồ số 01,*

theo Tài liệu trước năm 1975; thuộc một phần thửa 237, tờ bản đồ số 4, theo Tài liệu 299/TTg năm 1980; thuộc một phần thửa 278, tờ bản đồ số 4, theo Tài liệu 02/CT-UB năm 1990 do ông Võ Văn D1 quản lý, sử dụng từ trước năm 1945, năm 1945 ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L được ông D1 cho ở trên phần đất trên để cất nhà ở”.

Phía bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Võ Văn D1, cho di ông là bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng sinh sống từ năm 1945; sau khi bà B chết thì để lại cho cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn Ng, bà Trần Thị L sử dụng; từ năm 1981 ông D về sống cùng với cha mẹ trên đất. Tại Tờ đăng ký nhà – đất ngày 10/8/1999, ông D kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại mục nguồn gốc nhà đất có tự kê khai “Đất Võ Văn D1”.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc của ông Võ Văn D1 (ông ngoại bà Võ Thị S), cho gia đình ông Nguyễn Văn D (trước đây là cha mẹ ông D) ở nhờ.

[2.3.2] Xét quá trình sử dụng đất từ lúc ông D1 đứng tên đăng bộ thì cả phía ông Võ Văn D1 lẫn gia đình ông Nguyễn Văn D đều không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Ngày 10/8/1999, ông Nguyễn Văn D đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông Võ Văn D1. Ngày 01/9/1999, ông Võ Văn D1 tiến hành đăng ký kê khai đối với thửa số 4a và 4b, diện tích 18.740m²; trong đó có diện tích đất gia đình ông D sử dụng. Từ đó đến nay, giữa hai bên liên tục tranh chấp về quyền sử dụng đất trong vụ án.

[2.3.3] Xét thấy, quyền sử dụng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Võ Văn D1 cho gia đình ông Nguyễn Văn D ở nhờ như đã phân tích trên. Cho đến thời điểm hiện nay phần đất đang tranh chấp chưa được trưng thu hay quốc hữu hóa trong quá trình phát triển đất nước; không thuộc trường hợp quyền sử dụng đất đã giao cho người khác trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước qua các thời kỳ. Do đó, quyền sử dụng đất vẫn thuộc về gia đình ông Võ Văn D1 như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Bà Võ Thị S (là người có quyền được hưởng thừa kế của ông Võ Văn D1 theo pháp luật) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L trả lại phần đất tranh chấp cho gia đình ông Võ Văn D1 (bà Võ Thị S) là có cơ sở chấp nhận.

[2.3.4] Theo Thông báo thu hồi đất số 83/TB-UBND-TNMT ngày 29/01/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2 thì phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án được thu hồi toàn bộ để thực hiện “Dự án phục vụ di dời, bố trí dân cư phòng chống thiên tai tại phường A, phường B và phường Th1”.

Quá trình xét xử sơ thẩm, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (nay là thành phố Th) cho biết nhà và đất tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa 278, sông, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990); thuộc một phần các thửa 309; 310; 318, đường, sông, tờ bản đồ số 41, một phần sông, tờ bản đồ số 42 (tài liệu

bản đồ năm 2003), phường Th1, Quận 2 do ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L sử dụng thuộc dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư bị sạt lở thuộc phường A, phường B, phường Th1, Quận 2; hiện Ủy ban nhân dân phường Th1, kiểm tra bản vẽ, thực hiện xác nhận pháp lý nhà đất do ông D và bà L theo quy định nhưng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt, chưa có quyết định thu hồi đất đối với từng hộ gia đình, cá nhân trong dự án.

Do phần đất tranh chấp đang tiến hành bồi thường, giải tỏa như trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà xác định ai là người được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét gia đình ông D đã sử dụng đất trong nhiều năm, có công sức trong việc giữ gìn, quản lý đất, nộp thuế thổ trạch theo quy định của người sử dụng đất; từ đó giao cho gia đình ông D nhận phần tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng tỷ lệ là 30%; gia đình bà Võ Thị S nhận phần tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng tỷ lệ là 70% là có cơ sở, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[2.3.5] Đối với số tiền 35.902.400 đồng lệ phí trước bạ và sử dụng đất ông D, bà L đã đóng theo Thông báo số 260/TB-CCT ngày 19/09/2016 của Chi cục Thuế Quận 2 (nay là thành phố Th): Do Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 2578/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2003 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L đã bị hủy nên Chi cục Thuế Quận 2 (nay là thành phố Th) hoàn lại cho ông D và bà L số tiền 35.902.400 đồng theo thông báo trên.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh D không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị S không phải chịu. Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L phải chịu nhưng được miễn.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Võ Thị S (do bà Phạm Ngọc H đại diện theo ủy quyền) tự nguyện chịu; đã thực hiện đầy đủ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh D phải chịu. Ông Nguyễn Văn D là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 75, Điều 79 và Điều 95 Luật Đất đai năm 2015; Luật Thi hành án dân sự năm 2005; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị S như sau:

1/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 2578/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2003 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L.

2/. Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số đường Ng, Khu phố 3, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa 278, sông, tờ bản đồ số 4 (theo tài liệu chỉnh lý ảnh năm 1990); thuộc một phần các thửa 309, 310, 318, đường, sông, tờ bản đồ số 41, một phần sông, tờ bản đồ số 42 (tài liệu bản đồ năm 2003), phường Th1, Quận 2 (bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH dịch vụ thương mại đo đạc T lập ngày 10/05/2018 đã được Ủy ban nhân dân phường Th1 xác nhận ngày 04/06/2018, có nguồn gốc của ông Võ Văn D1 (chết năm 2003) là ông ngoại của bà Võ Thị S, cho gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L ở nhờ.

Phần đất kể trên thuộc dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư bị sạt lở thuộc phường A, phường B, phường Th1, Quận 2 (nay là thành phố Th), chưa lập hồ sơ bồi thường. Khi nhận bồi thường bà Võ Thị S - đại diện theo ủy quyền bà Phạm Ngọc H nhận 70% giá trị bồi thường quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L nhận 30% giá trị bồi thường quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L nhận toàn bộ giá trị bồi thường tài sản trên đất.

3/ Chi cục Thuế Quận 2 (nay là thành phố Th) có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L số tiền đã nộp lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất là 35.902.400 đồng theo Thông báo số 260/TB-CCT ngày 19/09/2016.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị S, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L không phải nộp. Bà Võ Thị S được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0049428 ngày 17/8/2018 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Võ Thị S (do bà Phạm Ngọc H đại diện theo ủy quyền) tự nguyện chịu; đã thực hiện đầy đủ.

5/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D được miễn. Bà Nguyễn Thị Thanh D phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001671 ngày 26/01/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh vào án phí phúc thẩm.

6/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7/. 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;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2).20b.HDT.

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

Hoàng Minh Thịnh