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: 1035/2018/DS-PT
Ngày: 12/11/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 12/11/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 428/2018/TLPT-DS ngày 06/9/2018 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số số 222/2018/DS-ST ngày 12/7/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 37A/2018/QĐSCBSBA ngày 16/7/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4708/2018/QĐPT-DS ngày 05/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn N**, sinh năm 1959 (Có mặt)
Địa chỉ: Số 22/4A đường T, Phường X, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị U**, sinh năm 1934 (Có mặt)
Địa chỉ: Số 471-473 đường L, Phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1933 (Xin vắng mặt)
Địa chỉ cư trú: Số 22/4A đường T, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**
Địa chỉ: 78A đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Bà **Trần Thị Thanh Th** và bà **Nguyễn Thị Mai H**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 05/UQ-UBND ngày 26/4/2018). (Xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án N sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/01/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn N trình bày: Phần đất ông tranh chấp có chiều ngang 5m, chiều dài 23m, tổng diện tích là 115m^2 thuộc một phần thửa đất số 331, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54 phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị U đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ H00918 do Uỷ ban nhân dân quận T cấp ngày 03/12/2008.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trên là do ông bà ngoại của ông N để lại cho cha ông N là ông Huỳnh Văn T. Ngày 20/5/1995, ông T lập giấy tay cho ông N phần đất có diện tích là 345m^2 , thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5. Sau khi được tặng cho, ông N xây dựng nhà ở và quản lý, sử dụng phần đất này ổn định (có đăng ký tạm trú tại nhà không số ngày 01/3/1997).

Ngày 25/3/1998, ông N bán một phần đất cho ông Nguyễn Văn H bằng giấy tay, chiều ngang là 8m, chiều dài là 23m, tổng diện tích là 184m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, Nng ông H đã lấn chiếm của ông thêm 2m chiều ngang với tổng diện tích lấn chiếm là 46m^2 (2m x 23m), vụ việc tranh chấp đã được Tòa án nhân dân thụ lý giải quyết.

Phần đất của bà Trần Thị U thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là nhận chuyển Nợng của gia đình ông N bằng giấy tay. Khi bà U tiến hành hợp thức hóa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không yêu cầu xác nhận mốc ranh, sau đó Uỷ ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà U không đúng hiện trạng về tọa độ, mốc giới từ đó dẫn đến bà U đã làm hàng rào tạm bao chiếm phần diện tích đất của ông. Ông Nh đã nhiều lần yêu cầu bà U trả lại đất cho ông Nng bà U không đồng ý.

Nhận thấy việc bà U ngang nhiên chiếm đất là phương hại đến quyền và lợi ích chính đáng của ông nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị U phải trả lại cho ông phần đất ngang 5m, dài 23m, tổng diện tích 115m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/01/2018, ông Huỳnh Văn N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00918 ngày 03/12/2008 do Uỷ ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị U.

Bị đơn bà Trần Thị U trình bày: Phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 23m, tổng diện tích là 115m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54 phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông N tranh chấp có nguồn gốc là do bà nhận chuyển Nợng từ ông Nguyễn Văn T1 và ông Huỳnh Văn T bằng giấy tay vào ngày 18/5/1992 có chứng kiến của Uỷ ban nhân dân phường T, quận T (Phường V, quận T2 cũ) với tổng diện tích là 8.000m^2. Tại thời điểm nhận chuyển Nợng, phần đất mà ông T, ông T1 bán cho bà có chiều dài trước (giáp đường N) là 185m, chiều dài sau là 187m, chiều ngang bên trái (giáp phía đường N cập ao cá thẳng vô ủy ban phường) là 46m, chiều ngang bên phải (giáp hẻm xi măng) là 40,7m, thuộc thửa đất số A194, 195, tờ bản đồ số 5, đất hạng 5 T. Đến năm 2008, khi bà hợp thức hóa chủ quyền thì đất còn lại theo chiều dài trước (giáp mặt đường N) là 170m, tổng diện tích còn lại là 6.811m^2 .

Việc ông N cho rằng bà lấn đất là không chính xác, bởi vì thực tế đất của bà ngoài việc bà hiến đất làm đường diện tích 610m^2 thì bà còn bị hai bên áp ranh lấn chiếm nên diện tích đất đang sử dụng còn nhỏ hơn diện tích đất đã sang Nợng trước đây. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N. Bà U đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2016: Phần đất diện tích 15m x 23m thuộc bản đồ số 5, ấp T, phường V, quận T2 (nay là phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc là của cha mẹ vợ ông T cho vợ chồng ông T đứng tên. Năm 1995, ông T có làm giấy tay để lại cho con trai là Huỳnh Văn N sử dụng. Năm 1992, ông T và ông Nguyễn Văn T1 (đã chết) bán cho bà U với tổng diện tích đất là 15.000m^2, ông còn chừa lại khoảng 3.000m^2. Khi bán đất ông T có ra đứng ở đó, từ chỗ ông T đứng dưới ông kêu đất dài ra đến đường cái được bao nhiêu hay bấy nhiêu, mốc ranh giới đất đó giờ ông T không nhớ do hiện nay đã thay đổi (đường cái là đường C). Thời gian quá lâu nên ông T không nhớ rõ chi tiết mốc đất là ở đâu chỉ nhớ là có chừa đất để cho ông T xây nhà ở sau này hoặc để lại cho con.

Ông T yêu cầu vắng mặt khi Tòa án các cấp triệu tập hòa giải, xét xử và các buổi làm việc khác theo trình tự tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Uỷ ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị Thanh T và Nguyễn Thị Mai H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hồ sơ để Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số H00918 ngày 03/12/2008 cho bà Trần Thị U đối với thửa đất số 331 (số thửa cũ: MPT (1, 2, 3) tờ 233, MPT (1,27,28) tờ 236, MPT (1,2,3,35) tờ 239, MPT27 tờ 240 Bản đồ địa chính), tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54, phường T, quận Tgồm có: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) ngày 12/9/2008 của ông Trần Văn T (chết năm 1987) và bà Trần Thị U, đã được Uỷ ban nhân dân phường T xác nhận ngày 24/9/2008 với nội dung: "Nguồn gốc sử dụng đất: Thừa 194,195 tờ bản đồ số

5 (đất Thổ cư); do ông Nguyễn Văn T1 và Huỳnh Văn T quản lý sử dụng theo Giấy CNTT số 739 và 812/UB – CNRĐ ngày 16/11/1990; Thời điểm sử dụng đất ổn định liên tục từ tháng 5/1992 (quá trình sử dụng đất theo nội dung bản xác minh số 131 ngày 22/9/2008, đính kèm); Thời điểm xây dựng nhà: Đất trống; Tình trạng tranh chấp và khiếu nại về nhà đất: không (đã niêm yết danh sách tại UBND phường từ ngày 12/9/2008 đến ngày 18/9/2008"

Các chứng từ do bà U nộp: Đơn đề nghị cấp GCN ngày 12/9/2008 của ông T1 (chết năm 1987) và bà U; Bản xác minh số 131/BC – XM ngày 22/9/2008 của Uỷ ban nhân dân quận T; Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 739/UB – CNRĐ và số 812/UB – CNRĐ cùng ngày 16/11/1990 của Uỷ ban nhân dân quận T1; Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/5/1992 (có chứng nhận chữ ký của ông T, ông T1 và bà U của địa phương); Giấy sang Nợng đất ngày 19/5/1992 (có xác nhận chữ ký của ông T và bà U tại địa phương); Đơn ngày 15/6/1992 về việc xin đổ đất san lấp mặt bằng sản xuất của bà U (có xác nhận bà U thường trú tại địa phương); Giấy phân ranh giới ruộng đất ngày 30/5/1992 (có xác nhận của địa phương); Đơn xin sử dụng đất ngày 19/5/1992 của bà U; Đơn cam kết không tranh chấp ngày 28/10/2008 của bà U; Bản đồ hiện trạng vị trí số 96715/ĐĐBĐ – VP12 do Trung Tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 15/6/2005 với DTKV đất 6.811,4m^2; Tờ khai đăng ký nhà đất của bà U.

Theo Đơn đề nghị cấp GCN ngày 12/9/2008 của ông T1 (chết năm 1987) và bà U, đã được Uỷ ban nhân dân phường T xác nhận ngày 24/9/2008 và các giấy tờ nhà đất kèm theo của bà U thể hiện: Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khu đất trên thuộc thửa 194, 195 tờ 5 (đất thổ cư). Tuy nhiên, qua đối chiếu sổ mục kê lưu tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thì thửa 194 và 195 là đất mùa và theo Giấy chứng nhận tạm thời số 739/UB – CNRĐ và số 812/UB-CNRĐ cùng ngày 16/11/1990 của Uỷ ban nhân dân quận Tân Bình cũ, thửa 194 (8.445m^2) và 195 (7.764m^2) thuộc đất mùa do ông T1 và ông T sử dụng. Ông T1 và ông T sang nhượng 15.000 m^2 đất cho bà U và bà Đài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/5/1992 (có chứng nhận của địa phương về chữ ký của ông T, ông T1 và bà U); Giấy ranh giới ruộng đất ngày 30/5/1992 (có xác nhận của UBND phường V, quận T2 cũ vào ngày 02/6/1992).

Ngày 04/11/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1999/TNMT – GCN đề nghị Uỷ ban nhân dân phường T có ý kiến về việc tranh chấp liên quan đến khu đất. Ngày 18/11/2008, Uỷ ban nhân dân phường T có Công văn số 483/UBND phúc đáp phần nhà, đất bà U có đơn tranh chấp với người khác thì không liên quan đến phần đất mà bà U đang đề nghị cấp GCN. Đồng thời, bà U có Đơn cam kết ngày 28/10/2008 về việc phần đất mà bà U đề nghị cấp Giấy chứng nhận không tranh chấp với ai (có chứng thực chữ ký của địa phương).

Từ những cơ sở nêu trên, ngày 03/12/2008, Uỷ ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 3458/QĐ – UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phần diện tích 2.557,5m^2 và cấp Giấy chứng nhận số H00918 cho bà U đối với thửa đất số 331 (số thửa cũ: MPT (1,2,3) tờ 233, MPT (1,27,28) tờ 236, MPT (1,2,3,35) tờ 239, MPT27 tờ 240 (BĐĐC)), tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54, phường T, quận T, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53,54 phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 2.557,5 m^2 và không công nhận phần diện tích 4.253,8m^2 do không phù hợp quy hoạch và lập sau thời điểm công bố quy hoạch đất công nghiệp tập trung theo Quyết định số 64/TTg ngày 01/2/1997 của Thủ tướng Chính phủ nay (tại thời điểm cấp GCN) không phù hợp theo Quyết định số 1909/QĐ – UBND ngày 08/8/2008 của Uỷ ban nhân dân quận T.

Năm 2017, bà U có lập thủ tục thỏa thuận phương án thực hiện quy hoạch tỷ lệ 1/500 đối với khu đất trên.

Ngày 18/01/2017, Uỷ ban nhân dân quận có Công văn số 67/UBND – NĐ về việc thỏa thuận phương án thực hiện quy hoạch tại khu đất, theo đó phương án thực hiện quy hoạch thì chủ đầu tư được thực hiện quy hoạch thành 32 thửa đất kèm Bản vẽ phương án thực hiện quy hoạch số 01/2017/TL ngày 06/01/2017/TL ngày 06/01/2017 do Công ty TNHH thiết kế APA lập.

Ngày 23/02//2017, Phòng Quản lý Đô thị có Công văn số 452/QLĐT-HT hướng dẫn bà U về việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu đất trên.

Ngày 31/8/2017, Phòng Quản lý Đô thị có Công văn số 2958/QLĐT – HT về việc xác nhận thực hiện hạ tầng kỹ thuận theo đơn của bà U.

Ngày 31/01/2018, bà Trần Thị U có Đơn đề nghị của Uỷ ban nhân dân quận T quyết tách thửa và cấp Giấy chứng nhận trước 29 thửa đất trong 32 thửa đất, còn lại 03 thửa đất có tranh chấp với ông N thì bà U chưa đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Ngày 06/4/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1343/TNMT – THPC đề nghị Tòa án xác định vị trí và diện tích phần đất tranh chấp giữa ông N và bà U có phải 03 nền đất thuộc số hiệu nền 15,16 và 17 theo bản vẽ tổng thể thực hiện quy hoạch đã được Uỷ ban nhân dân quận T thỏa thuận thông qua tại Công văn số 67/UBND – NĐ ngày 18/01/2017 và đề nghị Tòa án có ý kiến việc bà U đề nghị được cấp Giấy chứng nhận cho 29 nền đất còn lại có ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp giữa ông N và bà U đối với 03 thửa đất nền này (32 nền đất đều thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số H00918 ngày 03/12/2008 của Uỷ ban nhân dân quận T cấp.

Ngày 03/5/2018, Tòa án nhân dân quận T có Công văn số 242/TAQTP – DS cung cấp bản vẽ số 146/2014/HĐĐV ngày 18/02/2014 do Công ty TNHH khảo sat thiết kế A vẽ hiện trạng phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông N với bà U; có nêu nội dung tại văn bản số 266/VPĐK – HC ngày

26/5/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định "qua đối chiếu vị trí lô đất tại bản vẽ hiện trạng số 146/2014/HĐĐV với thửa đất 331, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54 mà bà U đề nghị cấp GCN (theo bản vẽ số 86715/ĐĐBĐ – VP12 ngày 15/6/2005 do Trung Tâm đo đạc bản đồ lập) thì lô đất tại bản vẽ số 146/2014/HĐĐV là một phần của lô đất thửa 331, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54 mà bà U đã được cấp GCN số H00918 ngày 03/12/2008" đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra tọa độ góc ranh để xác định vị trí và diện tích 03 nền đang tranh chấp trên bản đồ bản vẽ tổng thể thực hiện quy hoạch đã được Uỷ ban nhân dân quận T thỏa thuận qua Công văn số 67/UBND – NĐ ngày 18/01/2017. Đồng thời, Tòa án không có ý kiến việc xét cấp Giấy chứng nhận cho bà U đối với 29 đất nền còn lại.

Các thông tin biến động sau ngày 03/12/2008 được Uỷ ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số H00918 cho bà U, Uỷ ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai để biết.

Ý kiến của Uỷ ban nhân dân quận T:

Về cơ sở pháp lý việc Uỷ ban nhân dân quận ban hành Quyết định số 3458/QĐ – UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận số H00918 cho bà U đối với thửa đất số 331 (số thửa cũ: MPT (1,2,3) tờ 233, MPT (1,27,28) tờ 236, MPT (1,2,3,35) tờ 239, MPT27 tờ 240 (BĐĐC)), tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53, 54, phường T, quận T, tờ bản đồ số 49, 51, 52, 53,54 phường T, quận T.

Căn cứ Điều 36, Khoản 2, Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; Điều 29 Nghị định số 84/2007/NĐ – CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, việc Uỷ ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 3458/QĐ – UBND và cấp Giấy chứng nhận số H00918 cho bà U là đúng quy định

Về việc ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các bên đương sự:

Uỷ ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 222/2018/ST- DS ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00918 ngày 03/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N về việc buộc bà Trần Thị U phải trả lại diện tích 128.30m^2 thuộc tờ bản đồ số 52, 53, 54 phường T, quận T (theo tài liệu năm 2005) (theo giấy cho đất ngày 20/5/1995 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 146/2014 HĐĐV- TP ngày 03/3/2014 do Công ty TNHH Khảo sát thiết kế A lập)

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng ông Huỳnh Văn N phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 06821 ngày 11/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông N được nhận lại số tiền là 4.800.000 (Bốn triệu tám trăm ngàn đồng).

4. Án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng ông Huỳnh Văn N phải nộp nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0010496 ngày 11/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông N đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/8/2018, nguyên đơn ông Huỳnh Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn N trình bày: Tổng diện tích đất của gia đình ông N là 20.000m^2. Năm 1992, cha ông đã chuyển nhượng 15.000m^2 cho bà U, bà Đ. Năm 1995, cha ông cho ông sử dụng phần đất có diện tích 15m x 23m, ông có làm nhà và đăng ký tạm trú vào năm 1997. Năm 2008, bà U làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất Nng không ký giáp ranh với ông nên đã lấn qua phần đất của ông với diện tích là 5m x 23m. Nay ông N yêu cầu bà U trả lại cho ông phần đất bị lấn chiếm, mà theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 146/2014 HĐĐV-TP ngày 03/3/2014 do Công ty TNHH Khảo sát thiết kế A lập thì phần đất này có diện tích là 128.30m^2, phần dôi ra này là diện tích nằm trên đường mòn cũ, không phải đất của bà U.

Bị đơn bà Trần Thị U trình bày: Năm 1992, bà nhận chuyển nhượng của ông T, ông T1 phần đất có diện tích là 8.000m^2. Hai bên có làm giấy chuyển Nợng, có giấy xác định ranh giới ghi rõ chiều dài các cạnh và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận. Năm 2004, bà đã có đơn tranh chấp với các hộ xung quanh lấn đất của bà. Ủy ban nhân dân phường T đã trưng cầu cơ quan đo vẽ xác định lại ranh mốc và diện tích đất của bà lúc này chỉ còn lại khoảng 7.400m^2. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ngoài việc bà hiến đất cho Nhà nước để làm đường thì bà không chuyển nhượng cho ai bất kỳ phần diện tích đất nào nhưng thực tế diện tích mà bà được công nhận chỉ còn 6.811,3m^2. N vậy, diện tích bà đang có còn ít hơn diện tích đất lúc nhận chuyển nhượng là 1.188,7m^2 nên không thể có việc bà chiếm đất của ông N được. Do đó, bà U đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Ông N khai nguồn gốc đất tranh chấp với bà U thuộc quyền sử dụng của ông do được ông T tặng cho vào năm 1995. Tuy nhiên, ông N không có chứng cứ chứng minh về vị trí, nguồn gốc đất. Trong khi, phần đất này nằm trong diện tích bà U nhận chuyển nhượng hợp pháp được cấp giấy chứng nhận, có bản vẽ dựa trên mốc ranh đã xác định trước đây và theo giấy chứng nhận của ông T, ông T1. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc phần đất mà Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà U là do ông T, ông T1 chuyển nhượng cho bà U từ năm 1992 với diện tích là 8.000m^2.

Ông N cho rằng, bà U đã lấn ranh và chiếm dụng của ông phần đất có diện tích 115m^2 (đo vẽ thực tế thực hiện bởi Công ty TNHH Khảo sát thiết kế A do ông N chỉ ranh là 128.30m^2). Phần đất này nằm trong diện tích đất mà ông N được ông T (là cha ruột của ông) cho vào năm 1995, có chiều ngang là 15m, chiều dài là 23m. Ngày 25/3/1998, ông có bán cho ông H 8m ngang và còn sử dụng 7m ngang, chiều dài là 23m. Tuy nhiên, thực tế hiện nay đất của ông bị thiếu 5m ngang là do bà U lấn nên ông yêu cầu bà U trả lại diện tích đất này. Việc bà U được cấp giấy, ông N không biết, bà U cũng không ký giáp ranh với ông.

Phía bà U khẳng định phần đất tranh chấp nằm trong diện tích bà mua của ông T, ông T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà U không lấn đất nên không thể trả đất theo yêu cầu của ông N.

Hồ sơ thể hiện, ngày 18/5/1992 bà U và bà Đ nhận chuyển nhượng của ông T, ông T1 diện tích đất là 15.000m^2, có làm hợp đồng tay được chính quyền địa phương xác nhận chữ ký của các bên tham gia giao dịch.

Ngày 30/5/1992 bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng làm giấy phân ranh giới ruộng đất cho bà U, bà Đ, trong đó thể hiện chiều ngang, chiều dọc, tứ cận của khu đất của mỗi người. Giấy phân ranh giới ruộng đất có đầy đủ chữ ký của ông T1, ông T, bà U, bà Đ và có xác nhận của chính quyền địa phương. Theo đó, đất của bà U có tứ cận như sau: Bắc giáp các thửa 152, 154, 155, 191 tờ 5; Nam giáp đường đất; Tây giáp phần còn lại của

thửa 194, 147, 149 tờ 5; Đông giáp phần A (Lô 1) thửa 194, 195 tờ 5. Các cạnh của phần đất là: 02 cạnh ngang có một cạnh là 40,7m và một cạnh là 46m; 02 cạnh dài, một cạnh là 185m và một cạnh là 187m. Sau khi nhận chuyển nhượng bà U đã thực hiện việc đăng ký, kê khai và đóng thuế cho Nhà nước.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00918 ngày 03/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì bà U đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng với tổng diện tích là 6.811,4m^2, trong đó diện tích được công nhận là 2.557,5 m^2 và diện tích không được công nhận là 4.253,8m^2 do không phù hợp quy hoạch và lập sau thời điểm công bố quy hoạch đất công nghiệp tập trung theo Quyết định số 64/TTg ngày 01/2/1997 của Thủ tướng Chính phủ. N vậy, diện tích đất bà U được công nhận ít hơn diện tích bà đã nhận chuyển nhượng của ông T, ông T1 là 1.188,7m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà U trình bày, ngoài việc hiến đất cho Nhà nước để làm đường, bản thân bà cũng bị những người có đất xung quanh lấn chiếm đất nên diện tích đất sử dụng của bà trên thực tế ít hơn diện tích bà đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy, không thể có việc bà lấn đất của ông N được.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hiện trạng đất của bà U hiện nay, 02 cạnh dài, một mặt là đường N, một mặt là đường C; 02 cạnh ngắn, phần phía trên gần đường N là nhà 44/19A và phần phía ngay dưới nhà 44/19A là diện tích đất ông N đang tranh chấp với bà U; cạnh ngang còn lại giáp nhà 144 đường N (số cũ 44B2/87) thuộc sở hữu của ông Đặng Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc D. Theo Công văn số 483/UBND ngày 18/11/2008 của Ủy ban nhân dân phường T thì năm 2004 bà U có đơn yêu cầu giải quyết các hộ xung quanh lấn đất của bà. Qua xác minh thực địa và căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 86715/ĐĐBĐ-VP12 ngày 15/6/2005 của Trung Tâm Đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất của bà U còn 6.811,4m^2, phần bị lấn chiếm là khuôn viên nhà số 44/19A đường N (khoảng 60m^2). Đối với mặt giáp với nhà 144 đường N (số cũ 44B2/87), Ủy ban nhân dân phường T cũng cho biết, nguồn gốc đất của căn nhà này là do bà Đ chuyển nhượng cho bà H 1.000m^2, bà H chuyển nhượng lại một phần cho bà D bằng giấy tay. Ngoài ra, Ủy ban phường T cũng xác định thực hiện nâng cấp, mở rộng đường N, bà U có tự nguyện hiến đất giao cho Nhà nước làm đường với diện tích 610,5m^2. Như vậy, với tài liệu có trong hồ sơ thì không có việc bà U chuyển nhượng bớt bất kỳ diện tích đất nào sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, ông T1 mà chỉ có việc bà U bị lấn chiếm đất và một phần hiến đất làm đường như bà U trình bày là đúng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông N đã yêu cầu Công ty TNHH Khảo sát thiết kế A lập bản vẽ hiện trạng vị trí đất tranh chấp theo Hợp đồng số 146/2014/HDDV ngày 03/3/2014. Tại Văn bản số 266/VPĐK-HC ngày 26/5/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T xác định: Qua

đối chiếu vị trí lô đất tại Bản vẽ hiện trạng số 146/2014/HDDV với thửa đất 331 tở 49, 50, 51, 52, 53, 54 thì phần đất tranh chấp là một phần của lô đất mà bà U được cấp giấy chứng nhận.

Ông N yêu cầu bà U trả lại đất cho ông vì cho rằng diện tích đó nằm trong phần đất ông T đã cho ông vào năm 1995. Nhưng ông N không chứng minh được vị trí đất ở đâu, ranh mốc được xác định N thế nào. Bản thân ông Huỳnh Văn T là người cho ông N đất cũng chỉ khai, do thời gian quá lâu nên ông T không nhớ rõ chi tiết mốc giới đất ở đâu, chỉ nhớ là có chừa lại đất để xây nhà ở sau này hoặc để lại cho con. Trong khi, bà U chuyển nhượng đất của ông T từ tháng 5/1992 là trước khi ông T cho ông N đất và khi đó ranh mốc đã được các bên xác định rõ trên giấy tờ mua bán và Giấy chứng nhận cấp cho bà U cũng dựa trên mốc ranh này. Do đó, việc ông N cho rằng bà U lấn đất của ông là không hợp lý.

Về việc ông N nói rằng, bà U khi làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không ký giáp ranh với ông nhưng bản thân ông N cũng xác định, sau khi được cha cho đất chỉ ở một thời gian rồi đi làm ăn nơi khác mà không trực tiếp quản lý, sử dụng, không làm được thủ tục tách đất để sang tên cho ông. Tính đến thời điểm này, ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được ông T cho. Điều đó cho thấy, phần đất tranh chấp vẫn nằm trong tổng diện tích đất mà ông T được công nhận vào năm 1990. Đối với bà U, thời điểm bà U làm hồ sơ để xin được công nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 và ông T cùng ký tên đồng ý đề nghị cơ quan chức năng xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho bà U. Như vậy, bà U khi làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không ký giáp ranh với ông là đúng vì không cần thiết và không đúng đối tượng.

Tổng hợp các chứng cứ nêu trên, không có cơ sở để xác định bà U đã lấn chiếm đất của ông N. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông N buộc bà U phải trả cho ông diện tích 115m^2 thuộc tờ bản đồ số 52, 53, 54 phường T, quận T (theo tài liệu năm 2005) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00918 ngày 03/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp là có căn cứ.

Xét yêu cầu xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00918 ngày 03/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị U, Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua xem xét hồ sơ vụ án thể hiện, các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U như sau: Đơn đề nghị cấp GCN ngày 12/9/2008 của bà U; Bản xác minh số 131/BC – XM ngày 22/9/2008 của Uỷ ban nhân dân phường T; Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 739/UB – CNRĐ ngày 16/11/1990 và số 812/UB – CNRĐ ngày 16/11/1990 của Uỷ ban nhân dân quận T2; Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/5/1992 (có chứng nhận chữ ký của ông T, ông T1 và bà U của chính quyền địa phương); Giấy sang nhượng đất ngày 19/5/1992 (có xác nhận chữ ký của ông T và bà U tại

địa phương); Đơn ngày 15/6/1992 về việc xin đổ đất san lấp mặt bằng sản xuất của bà U (có xác nhận bà U thường trú tại địa phương); Giấy phân ranh giới ruộng đất ngày 30/5/1992 (có xác nhận của địa phương); Đơn xin sử dụng đất ngày 19/5/1992 của bà U; Công văn số 483/UBND ngày 18/11/2008 của Ủy ban nhân dân phường T phúc đáp công văn số 1999/TNMT-GCN ngày 04/11/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T xác định phần đất bà U đề nghị cấp giấy chứng nhận không có tranh chấp; Đơn cam kết không tranh chấp ngày 28/10/2008 của bà U; Bản đồ hiện trạng vị trí số 96715/ĐĐBĐ – VP12 do Trung Tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 15/6/2005 với DTKV đất 6.811,4m^2; Tờ khai đăng ký nhà đất của bà U. Toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà U được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường T, T và tại Biên bản số 160/BB-UBND ngày 18/9/2008 Ủy ban nhân dân phường T xác nhận trong thời hạn niêm yết công khai danh sách các hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận ở địa phương không có nhận được đơn khiếu nại. N vậy, phần đất bà U nhận chuyển nhượng là hợp pháp và hồ sơ xin được cấp quyền sử dụng đất của bà U đã làm đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật nên không thể hủy giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận T đã cấp cho bà U.

Từ sự phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo của ông Huỳnh Văn N không được Tòa án chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 11 Điều 26, Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 3, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào Điều 36, Khoản 2 Điều 37, Điêu 46, Điều 49, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26, Khoản 1 Điều 29, Khoản 1 Điều 32, Khoản 2 Điều 47; Khoản 1 Điều 48 của 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00918 ngày 03/12/2008 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N về việc buộc bà Trần Thị U phải trả lại diện tích 115m^2 (đo vẽ thực tế do ông N chỉ ranh là 128.30m^2 tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 146/2014 HĐĐV- TP ngày 03/3/2014 do Công ty TNHH khảo sát thiết kế A lập), thuộc tờ bản đồ số 52, 53, 54 phường T, quận T (theo tài liệu năm 2005).

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng ông Huỳnh Văn N phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 06821 ngày 11/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông N được nhận lại số tiền là 4.800.000 (Bốn triệu tám trăm ngàn) đồng.

4. Án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng ông Huỳnh Văn N phải nộp nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0010496 ngày 11/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông N đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông N đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0011596 ngày 14/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận T;
- TAND Quận T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan