

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 403 /2021/DS - PT

Ngày: 26-04-2021

V/v “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

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

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 04 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 495/2020/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1019/2021/QĐ - PT ngày 15 tháng 03 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 2000/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1966.

Địa chỉ: A10/245A ấp 1, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Cường R, sinh năm 1992.

Địa chỉ: E2/36B đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 12 tháng 9 năm 2018 và ngày 27 tháng 5 năm 2019); ông R có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn T (sinh năm 1953, chết ngày 6/11/2017).

Địa chỉ: F7/34 đường Đường S, ấp 6, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T:

1. Bà Đinh Thị Y, sinh năm 1951.
2. Ông Phan Văn U, sinh năm 1982.
3. Bà Phan Thị Kim I, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: F7/26A đường Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phan Thị Kim O, sinh năm 1980.

Địa chỉ: F7/34 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Phan Thị Kim P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 34 đường G, khu phố 3, phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: F7/34 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: F7/26 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A, bà Ngô Thị S: Ông Hoàng Công D, sinh năm 1973. Địa chỉ: 50/8 đường H, phường I, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/12/2017 và ngày 05/5/2020); ông D có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Tấn G, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Địa chỉ: F4/25 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: A2/43C ấp 1, xã L, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: F7/34 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phan Thị Kim O, sinh năm 1980.

Địa chỉ: F7/34 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Kim A, bà Phan Thị Kim O: Bà Lương Ý K, sinh năm 1984. Địa chỉ: xã N, huyện V, tỉnh Long An; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/6/2016); bà K xin vắng mặt.

5. Bà Ngô Thị S, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: F7/26 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Chị Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1999 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: F7/26 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Em Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 2003.

Địa chỉ: F7/34 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Kim O (bà O xin vắng mặt).

Người làm chứng: 1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1968 (có mặt). Địa chỉ: G13/27 ấp 7, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Ngô Thị Ngọc V, sinh năm 1956 (có mặt). Địa chỉ: F7/40 ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: C2/24E, ấp 3, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Trần Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - ông Trần Văn Q và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2000, ông Trần Văn Q có cho ông Phan Văn T mượn phần đất có diện tích 81,7m² tọa lạc tại địa chỉ F7/35A ấp 6, tỉnh lộ 10, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa số 58, tờ bản đồ số 15 (TL 04 năm 2004). Trong quá trình sử dụng đất, ông T có xây dựng căn nhà ở tạm bằng cột cây, mái tole, nền cát để chứa phế liệu và nuôi cá kiểng. Đến năm 2010, ông Trần Văn Q có nhu cầu sử dụng lại phần đất nêu trên, ông Trần Văn Q đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại cho ông Q toàn bộ phần diện tích đất nêu trên và tháo dỡ toàn bộ những công trình hiện hữu trên đất nhưng ông T không đồng ý. Ngày 10/8/2017, UBND huyện X có quyết định số 10429/QĐ-UBND với nội dung thu hồi một

phần đất mà ông Trần Văn Q đang sử dụng để mở rộng đường Đường S nên diện tích đất tranh chấp còn lại giảm hơn so với trước đây. Nay ông Trần Văn Q khởi kiện ông Phan Văn T với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X xem xét giải quyết:

- Buộc ông Phan Văn T trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 76m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn Q (Phần đất được thể hiện chi tiết tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường phát hành ngày 10/10/2019 là thửa 58-1).

- Công nhận phần đất còn lại sau khi làm đường Đường S có diện tích là 76m² thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Q.

- Buộc ông Phan Văn T tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm và toàn bộ những công trình hiện hữu trên phần đất có diện tích là 76m² thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông T đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông Q.

Theo đơn đề nghị phản tố ngày 22/11/2016 thì ông Phan Văn T và ông Hoàng Công D người đại diện hợp pháp của bà Đinh Thị Y, Phan Văn U, Phan Thị Kim I, Phan Thị Kim O, Phan Thị Kim P, Phan Thị Kim A, Ngô Thị S – những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T trình bày:

Năm 1986, ông Phan Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Trương Tấn G diện tích 200m² (10m x 20m) tọa lạc tại thửa 181, tờ bản đồ số 2 (TL 299/TTg) tương ứng thửa số 58, tờ bản đồ số 15 (BĐĐC) thuộc Bộ địa chính xã P, huyện X. Giá trị chuyển nhượng 4 chỉ vàng (bằng giấy tay có xác nhận của UBND xã P). Đến năm 1989, ông Phan Văn T có sang nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H một cái quán nhỏ có diện tích 4m x 5m = 20m² (cái chòi, mái lợp lá cây khuynh diệp) trên diện tích 200m², phần diện tích này nằm sát cạnh bờ sông để ông Q sử dụng tạm chứa gạo trong lúc chờ sửa lại chợ Phạm Văn Hai. Năm 1990, do Nhà nước có chủ trương mở rộng đường kinh B sát mé sông lên thành 9m (hiện nay là Đường S), trong đó phần diện tích quán 20m² bị giải tỏa trắng như những hộ khác trong khu vực. Vì gia đình đông con, năm 1993 ông T chia thửa đất 200m² thành 02 căn nhà để cho các con được ở riêng nhưng cũng sử dụng chung một số nhà là F7/34 ấp 6 đường Đường

S (đường kinh B cũ), xã P, huyện X, TP.HCM gồm: một căn hộ có diện tích 99m² và căn còn lại 79,9m². Do nằm sát kênh B nên mùa mưa căn nhà của gia đình ông Phan Văn T đang sử dụng bị ngập nặng nên vào năm 2011, ông Phan Văn T đã bỏ tiền ra nâng nền và sửa chữa lại toàn bộ căn nhà trên theo hiện trạng: tường gạch + mái tole, hiên, sân xi măng có diện tích là 79,9m² thuộc một phần thửa 181, TĐĐ 02 thuộc ấp 6, xã P, huyện X. Ông Phan Văn T (nay là bà Đinh Thị Y, Phan Văn U, Phan Thị Kim I, Phan Thị Kim O, Phan Thị Kim P, Phan Thị Kim A, Ngô Thị S – những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Phan Văn T) có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích 79,9m² thuộc thửa đất số 58-1, 58-2, tờ bản đồ số 15 (theo TL 04 năm 2004) xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn T (nay là bà Đinh Thị Y, Phan Văn U, Phan Thị Kim I, Phan Thị Kim O, Phan Thị Kim P, Phan Thị Kim A, Ngô Thị S – những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Phan Văn T).

Ông Trương Tấn G – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây (không nhớ năm), tôi có bán cho ông Phan Văn T một miếng đất trên đường Đường S thuộc ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều ngang là 5m. Đến năm 2011, ông Phan Văn T cho tôi biết là giấy bán đất (giấy tay) bị thất lạc và yêu cầu tôi làm tờ xác nhận cho lại cho ông để ông làm hợp thức hóa. Tôi xác nhận lại cho ông Phan Văn T tại UBND xã P trên bản giấy làm sẵn, khi xác nhận tôi đã không nhìn rõ là bề ngang đất là bao nhiêu. Cho đến khi tôi hay tin ông Trần Văn Q khiếu nại ông Phan Văn T về tranh chấp quyền sử dụng đất tại khu đất mà tôi bán cho ông T thì tôi nghĩ là trên giấy xác nhận của tôi đã xác nhận sai về chiều ngang của đất mà tôi bán. Nay tôi xác nhận lại chính xác miếng đất mà tôi đã bán cho ông T có chiều ngang là 5m mà ông T đã xây dựng nhà kiên cố. Riêng miếng đất mà ông Q và ông T đang tranh chấp là không phải tôi bán cho ông T. Trong vụ tranh chấp giữa ông Q và ông T về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất, tôi xác nhận là không có tranh chấp và không yêu cầu gì. Do đó, tôi xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bà Ngô Thị H – người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tôi là vợ của ông Trần Văn Q. Vợ chồng tôi là chủ sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 81,7m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/34 Đường S, ấp 6, xã P. Chúng tôi đã nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn T, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, tôi đã tiến hành kê khai đăng ký nhà đất năm 1999. Đồng thời, theo tài liệu 04

năm 2004 do tôi đứng tên kê khai đăng ký đất lúa, ONT. Vào năm 2000, tôi chỉ cho ông T mượn lại phần đất trên để sử dụng tạm thời, trong quá trình sử dụng ông T có xây dựng căn nhà tạm mái tole, nền đất để chứa phế liệu và nuôi cá kiểng. Nhưng khi tôi đòi lại phần đất thì ông T không trả nên chồng tôi đã khởi kiện ra Tòa. Ngày 23/11/2016, ông Phan Văn T có yêu cầu phản tố đối với vụ án với yêu cầu công nhận cho ông Phan Văn T được quyền sử dụng 81,7m2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15, xã P thì tôi cho rằng là hoàn toàn không có cơ sở.

Bà Lương Ý K – người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Kim O và bà Phan Thị Kim A; bà Ngô Thị S; bà Nguyễn Thị Ngọc L; bà Phan Thị Kim O đại diện hợp pháp của em Nguyễn Thị Kim X là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S là con của ông Phan Văn T. Nguyễn Thị Ngọc L và Nguyễn Thị Kim X là cháu ngoại của ông Phan Văn T. Từ khi sử dụng, quản lý căn nhà, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S, Nguyễn Thị Ngọc L và Nguyễn Thị Kim X không có bỏ ra bất kỳ chi phí cải tạo, sửa chữa, nâng cấp liên quan đến phần nhà, đất đang tranh chấp; đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn Q và chấp nhận đơn phản tố của ông Phan Văn T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 495/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện X căn cứ vào các Điều 180, 182, 183, 184, 236 và 651 Bộ luật dân sự năm 2015 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q đối với ông Phan Văn T về các yêu cầu khởi kiện sau đây :

- Buộc ông Phan Văn T trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 76m2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn Q.

- Công nhận phần đất còn lại sau khi làm đường Đường S có diện tích là 76m2 thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Q.

- Buộc ông Phan Văn T tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm và toàn bộ những công trình hiện hữu trên phần đất có diện tích là 76m2 thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông T đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông Q.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T đối với ông Trần Văn Q về việc ông Phan Văn T yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 79,9m2 thuộc thửa đất số 58-1, 58-2 tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004)

xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn T (nay là bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S – những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T):

Công nhận phần đất có diện tích 79,9m² thuộc một phần thửa đất số 58 (58-1, 58-2), tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 10/10/2019 thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S - những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T.

3. Về án phí:

3.1. Ông Trần Văn Q chịu 4.180.000đ (bốn triệu một trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Văn Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0009164 ngày 16/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, được căn trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Văn Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006195 ngày 18/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Ông Trần Văn Q còn phải nộp thêm số tiền 1.380.000đ (một triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng).

3.2. Hoàn lại cho bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S - những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T số tiền 2.125.000đ (hai triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phan Văn T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021242 ngày 22/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, ông Trần Văn Q có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết sửa bản án sơ thẩm số 495/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Buộc ông Phan Văn T trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 76m², thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X cho ông Trần Văn Q; Công nhận phần đất còn lại sau khi làm đường Đường S có diện tích là 76m², thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, tỉnh lộ 10, xã P, huyện X thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Q; Buộc ông Phan Văn T tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm và toàn bộ những công trình hiện hữu trên đất mà ông T đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông Trần Văn Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Bị đơn không rút đơn phản tố; Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo: Về trình tự thủ tục Tòa án: Trong quá trình giải quyết, tuy Tòa án đã yêu cầu UBND xã P, UBND huyện X báo cáo nguồn gốc đất; các công văn báo cáo cùng một vấn đề mà nội dung báo cáo qua các thời kỳ lại khác nhau nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND xã P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

Về nội dung: Việc cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản là không hợp lý thể hiện ở việc vào năm 1989, ông T đã bán cho ông Q diện tích đất 4m x 5m nhưng thực tế là bán hết thửa đất; năm 1999 ông Q đã kê khai đăng ký nhà đất đối với thửa đất này. Năm 2005, phòng QLĐT huyện X ban hành thông báo cấp số nhà 7640/TB-UB-QLĐT cho ông Q, năm 2010 phần đất đã bị tranh chấp; Không xem xét việc các bên đã thỏa thuận thực tế ranh giới nhà đất đối với phần đất tranh chấp và không xem xét đến việc nộp tiền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Do đó, nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Ngô Thị H thống nhất với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cùng phần trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: năm 1986, ông T có nhận chuyển nhượng của ông G diện tích 10m x 20m đất, năm 1989 ông T có sang nhượng lại cho vợ chồng ông Q, bà H một cái quán nhỏ diện tích 4m x 5m = 20m², phần diện tích này đã bị giải tỏa trắng. Đối với phần diện tích 79,9m² đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T từ khi chuyển nhượng cho đến nay; Ông Q nói cho ông T mượn đất nhưng không chứng minh được có việc mượn đất; Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng, bà Lê Thị C khai: bà chỉ nghe nói lại chứ không chứng kiến việc chuyển nhượng đất hay cho mượn đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng là bà Ngô Thị Ngọc V. Tòa án đã lấy lời khai bà Loan và tại phiên tòa hôm nay bà Loan có mặt khai như sau: bà chỉ nghe nói lại chứ không chứng kiến việc chuyển nhượng hay cho mượn đất giữa nguyên đơn và bị đơn, các tình tiết sự việc liên quan đến phần đất tranh chấp bà chỉ được nghe kể lại.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức : Ngày 11 và 15/12/2020, Tòa án nhân dân huyện X xét xử vụ án. Ngày 29/12/2020, nguyên đơn ông Trần Văn Q kháng cáo – đúng quy định tại 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ Công văn số 3007/TNMT-PC ngày 19/9/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, Công văn số 516/UBND ngày 13/4/2018 của UBND xã P và trình bày của các đương sự xác định ông Phan Văn T chỉ chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q căn quán với diện tích ngang 4m x 5m = 20m² chứ không phải là phần đất đang tranh chấp có diện tích 76 m² đất thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A, Đường S, ấp 6, xã P, huyện X mà ông Q cho rằng năm 1989 ông T đã bán cho ông Q. Xét việc cấp tạm số nhà F7/35A cho ông Trần Văn Q, thuộc thửa 58, tờ bản đồ 15, theo bản đồ địa chính là để phục vụ công tác quản lý của nhà nước và tạo sự thuận tiện trong giao dịch, không có giá trị công nhận quyền sở hữu.

Theo tài liệu 299/TTG, thửa 181, tờ bản đồ số 2 do Ủy ban nhân dân xã P đăng ký nhưng thực tế khu dân cư dọc kinh B nay là đường Đường S do người dân trực tiếp sử dụng, trong đó thửa đất diện tích 81,7m² đang tranh chấp giữa ông Phan Văn T và ông Trần Văn Q thuộc khu dân cư dọc kinh B, Ủy ban nhân dân xã P không quản lý. Hiện nay, khu đất và có nhà do ông Phan Văn T đang quản lý, sử dụng. Theo bản đồ địa chính, thửa 58, tờ bản đồ số 15, diện tích 81,7m² ông Trần Văn Q không đăng ký gọi là ghi tên trên “sổ dã ngoại”.

Theo Công văn số 1367/BC-UBND ngày 19/12/2016 của Ủy ban nhân dân xã P và Công văn số 3007/TNMT-PC ngày 19/9/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, thể hiện: vào khoảng năm 1986, 1987 ông Trương Tấn G chuyển nhượng cho ông Phan Văn T, ông Phan Văn T sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1986 đến nay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy, hiện nay ông T là người đang quản lý phần đất đang tranh chấp trên. Ông Q cho rằng ông mua đất của ông T vào năm 1989, đến năm 2000 ông Q cho ông T mượn lại phần đất trên để sử dụng nhưng ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh và ông T cũng không thừa nhận việc mượn đất của ông Q. Người làm chứng tại Tòa cũng xác định chỉ nghe nói lại chứ không chứng kiến, không biết tường tận sự việc mua bán hay cho mượn đất. Do đó, không có căn cứ để chứng minh ông Trần Văn Q là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích là 76m² thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A, Đường S, ấp 6, tỉnh lộ 10, Xã P, Huyện X, Thành Phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật về đất đai.

Đối với việc ông Q yêu cầu đưa UBND xã P vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nhận thấy đối với phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay không thuộc diện tích đất công do nhà nước quản lý và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân xã P đã có văn bản trả lời đối với các yêu cầu xác minh của Tòa án đầy đủ, đúng quy định nên không cần phải đưa UBND xã P vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Q là không có căn cứ chấp nhận. Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thời hạn kháng cáo: ngày 11 và 15/12/2020, Tòa án nhân dân huyện X mở phiên tòa xét xử vụ án và tuyên bản án số 495/2020/DS-ST. Ngày 29/12/2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Lương Ý K, bà Ngô Thị S, bà Phan Thị Kim O, Nguyễn Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Kim X có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trương Tấn G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cấp sơ thẩm không đưa UBND xã P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Nhận thấy, phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay không thuộc diện tích đất công do nhà nước quản lý và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân xã P đã có công văn trả lời đối với các yêu cầu xác minh của Tòa án đầy đủ, đúng quy định nên không cần thiết phải đưa UBND xã P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung:

[4.1] Theo công văn số 1367/BC-UBND ngày 19/12/2016 của Ủy ban nhân dân xã P; công văn số 3007/TNMT-PC ngày 19/9/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X và công văn số 516/UBND ngày 13/4/2018 của Ủy ban nhân dân xã P thể hiện: nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn Q và ông Phan Văn T tại vị trí thửa 58, tờ bản đồ số 15 là do ông Trương Tấn G tự cất lều quán để buôn bán. Vào thời điểm khoảng năm 1987, ông G chuyển nhượng phần đất trên cho ông T, ông T sử dụng đến năm 1989 chuyển nhượng một phần cho ông Q với nội dung sang nhượng lại căn quán được UBND xã P xác nhận ngày 27/12/1989. Ông Phan Văn T sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1986 đến nay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Căn cứ Giấy nhượng quán ngày 24/12/1989 giữa ông Phan Văn T và ông Trần Văn Q thì hai bên thỏa thuận sang nhượng “căn quán có diện tích ngang 4m, dài 5m, quy cách nhà lợp lá cây khuyh diệp, tọa lạc tại khu gần kho

lượng thực thuộc ấp 6, với số tiền là Hai trăm ngàn đồng chẵn...”. Như vậy, có cơ sở xác định diện tích căn quán sang nhượng giữa ông Q và ông T là $4\text{m} \times 5\text{m} = 20\text{m}^2$. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày diện tích mua bán là $4\text{m} \times 5\text{m}$ nhưng thực tế là bán hết thửa đất, lời trình bày này không có cơ sở xem xét.

[4.3] Căn cứ công văn số 516/UBND ngày 13/4/2018 của Ủy ban nhân dân xã P có nội dung: “...Do có sự sai sót trong quá trình xác nhận số thửa đề xuất cấp sổ nhà thuộc thửa 59, tờ bản đồ 15 cấp cho ông Trần Văn Q. Tuy nhiên, qua kiểm tra thực tế sử dụng thửa 59, tờ bản đồ 15 là do ông Phan Văn T sử dụng. Xét thấy có sự sai sót nêu trên, nên UBND xã ban hành văn bản kiến nghị phòng Công thương huyện X thu hồi Thông báo số 7640/TB-UB-QLĐT về tạm cấp sổ nhà F7/35A cho ông Trần Văn Q thuộc thửa 59 tờ bản đồ 15 theo tài liệu BĐĐC và cấp lại Thông báo số 616/TB-CT ngày 24/5/2010 về việc tạm cấp sổ nhà cho ông Trần Văn Q thuộc thửa 58 tờ bản đồ 15 theo tài liệu BĐĐC....Hiện nay phần đất và nhà trên do bà Đinh Thị Y là vợ của ông Phan Văn T đang sử dụng phần phía sau để ở, phần phía trước tiếp giáp với đường Đường S dùng để mua bán tạp hóa, phần nhà và đất tại vị trí này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...”.

[4.4] Như vậy, căn cứ vào các công văn nêu trên và trình bày của các đương sự xác định ông Phan Văn T chỉ chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q căn quán với diện tích ngang $4\text{m} \times 5\text{m} = 20\text{m}^2$ chứ không phải là phần đất đang tranh chấp có diện tích 76m^2 đất thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A, Đường S, ấp 6, xã P, huyện X mà ông Q cho rằng năm 1989 ông T đã bán cho ông Q. Việc cấp tạm sổ nhà F7/35A cho ông Trần Văn Q, thuộc thửa 58, tờ bản đồ 15, theo bản đồ địa chính là để phục vụ công tác quản lý của nhà nước và tạo sự thuận tiện trong giao dịch, không có giá trị công nhận quyền sở hữu.

[4.5] Theo tài liệu 299/TTG, thửa 181, tờ bản đồ số 2 do Ủy ban nhân dân xã P đăng ký nhưng thực tế khu dân cư dọc kinh B nay là đường Đường S do người dân trực tiếp sử dụng, trong đó thửa đất diện tích $81,7\text{m}^2$ đang tranh chấp giữa ông Phan Văn T và ông Trần Văn Q thuộc khu dân cư dọc kinh B, Ủy ban nhân dân xã P không quản lý. Hiện nay, khu đất và có nhà do ông Phan Văn T đang quản lý, sử dụng. Theo bản đồ địa chính, thửa 58, tờ bản đồ số 15, diện tích $81,7\text{m}^2$ ông Trần Văn Q không đăng ký gọi là ghi tên trên “sổ dã ngoại”. Ông Q trình bày ông có đăng ký kê khai phần đất tranh chấp và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất nhưng ông Q không chứng minh được nguồn gốc đất và

việc nộp thuế không có nghĩa là được công nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất. Ông Q cho rằng ông cho ông T mượn đất của ông nhưng ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc cho mượn đất; nên lời trình bày của ông Q không có cơ sở xem xét.

[4.6] Nhận thấy, hiện nay ông T là người đang quản lý phần đất đang tranh chấp trên. Ông Q cho rằng ông mua đất của ông T vào năm 1989, đến năm 2000 ông Q cho ông T mượn lại phần đất trên để sử dụng nhưng ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh và ông T cũng không thừa nhận việc mượn đất của ông Q. Người làm chứng tại Tòa cũng xác định chỉ nghe nói lại chứ không chứng kiến, không biết tường tận sự việc mua bán hay cho mượn đất. Do đó, không có căn cứ để chứng minh ông Trần Văn Q là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích là 76m² thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A, Đường S, ấp 6, tỉnh lộ 10, Xã P, Huyện X, Thành Phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: căn cứ vào các kết quả trả lời của UBND xã P, của Phòng tài nguyên môi trường huyện X, lời khai của các đương sự đều xác định gia đình ông Phan Văn T là người trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay. Phần đất này cũng không thuộc đất công xã quản lý, phù hợp quy hoạch khu dân cư. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 79,9m² thuộc một phần thửa đất số 58 (58-1 và 58-2), tờ bản đồ 15, xã P, huyện X (tài liệu năm 2005 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/10/2019) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là có căn cứ.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: đương sự kháng cáo phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 255 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 180, 182, 183, 184, 236, 651 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 50, 106 của Luật Đất đai 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Q.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 495/2020/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Q đối với ông Phan Văn T về các yêu cầu khởi kiện sau đây :

- Buộc ông Phan Văn T trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 76m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn Q.

- Công nhận phần đất còn lại sau khi làm đường Đường S có diện tích là 76m² thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Q.

- Buộc ông Phan Văn T tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm và toàn bộ những công trình hiện hữu trên phần đất có diện tích là 76m² thuộc thửa đất số 58-1, tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ F7/35A Đường S, ấp 6, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông T đã xây dựng trái phép trên phần đất của ông Q.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T đối với ông Trần Văn Q về việc ông Phan Văn T yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 79,9m² thuộc thửa đất số 58-1, 58-2 tờ bản đồ số 15 (theo TL số 04 năm 2004) xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn T (nay là bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S – những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T):

Công nhận phần đất có diện tích 79,9m² thuộc một phần thửa đất số 58 (58-1, 58-2), tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 10/10/2019 thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S - những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T.

3. Về án phí:

3.1. Ông Trần Văn Q chịu 4.180.000đ (bốn triệu một trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Văn Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0009164 ngày 16/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, được căn trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Trần Văn Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006195 ngày 18/10/2019 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện X. Ông Trần Văn Q còn phải nộp thêm số tiền 1.380.000đ (một triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng).

3.2. Hoàn lại cho bà Đinh Thị Y, ông Phan Văn U, bà Phan Thị Kim I, bà Phan Thị Kim O, bà Phan Thị Kim P, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị S - những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T số tiền 2.125.000đ (hai triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà ông Phan Văn T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021242 ngày 22/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Q phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ số tiền án phí phúc thẩm tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0080806 ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (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 TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương

