| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 41/2024/DS-PT
Ngày: 15/01/2024
*Về việc Tranh chấp lối đi chung và tranh chấp quyền sử dụng đất*

**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:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Ông Lê Ngọc Tường

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Phạm Hồng Giảng
2. Bà Đặng Huyền Phương

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thu – 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 Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 15/01/2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 559/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023, về việc "Tranh chấp lối đi chung và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Toà án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6063/2023/QĐ-PT ngày 21/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1957
Địa chỉ: 4 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Bà Trần Thị C, sinh năm 1962 (có mặt)
Địa chỉ: A N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền số công chứng 36, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/10/2019 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai)

2. *Bị đơn:* Ông Phan Bá Trần V, sinh năm 1974
Địa chỉ: E B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Đặng Đình Đ, sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ: 1, L, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền số công chứng 011517, Quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 14/12/2022 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: 4 N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Bà Bùi Thị É, sinh năm: 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ số C Đ, tổ I, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Hồ Thị Gái E, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: A tổ A, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1935, chết năm 2021

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N:*

3.3.1. Ông Phan Hữu Đ1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3.2. Ông Phan Đông H1, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3.3. Bà Phan Loan K, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: D khu phố A, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Trần Văn P, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: 8 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Nhật M, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị Nhật P1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Nhật H2, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 4 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Ông Phan Bá Trần Vĩnh .

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/6/2020 của nguyên đơn bà Trần Thị H và các bản tự khai, nguyên đơn bà Trần Thị H ủy quyền cho bà Trần Thị C đại diện trình bày:

Ngày 20/5/1992, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng bà là Trần Thị H và Nguyễn Văn K1 (chết năm 2012) thửa đất số 2013, tờ bản đồ số 1, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, bà N có đồng ý chừa thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 1, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để làm lối đi chung trong thân tộc.

Năm 2010, ông Phan Bá Trần Vĩnh t đo vẽ phần đất có diện tích 165,6m$^2$ thuộc thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 1, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ của ông V thể hiện ông nhận chuyển nhượng lại của bà Hồ Thị G Em phần đất thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 2, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, thửa ông V đăng ký xin cấp giấy chứng nhận là khác nhau so với thửa ông nhận chuyển nhượng nhưng ông V vẫn cố tình tranh chấp, ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích khoảng

165m$^2$, thuộc thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 1, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là lối đi chung.

Ngày 09/6/2020, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích khoảng 165m$^2$, thuộc thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 1, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn.

Bị đơn ông Phan Bá Trần Vĩnh ủy q cho ông Đặng Đình Đ đại diện trình bày:

Tháng 4/2002, ông V có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 165,5m$^2$ thuộc thửa 157 + 158, thửa chính thức 529, phường T, Quận A của bà Hồ Thị Gái E. Phần đất này có nguồn gốc do bà E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X. Hàng năm, ông đều đóng thuế đối với phần đất này cho Nhà nước. Ngày 08/4/2010, ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông K1, bà H tranh chấp với ông. Nguyên đơn không có quyền tranh chấp với ông vì phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông. Ông X có xác nhận chuyển nhượng phần đất này cho bà E. Tại biên bản hòa giải ngày 01/10/2013, phía bà H có ý kiến đề nghị các cơ quan chức năng làm rõ phần đất này thuộc thửa đất nào, như vậy phía nguyên đơn cũng không biết rõ nguồn gốc khu đất này. Mặt khác, phía bà H từng có đề nghị đổi cho ông lô đất khác nhưng ông không đồng ý. Bản đồ hiện trạng thể hiện phía Bắc tiếp giáp thửa đất nhà bà H, phía Nam tiếp giáp các hộ dân khác và các hộ dân này đều trổ cửa ra đường lớn.

Do đó, ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản tự khai ngày 05/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Gái E trình bày:

Năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Từ T1 phần đất có diện tích 165m$^2$ (ngang 5m, dài 33m), thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02. Phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn X chuyển nhượng cho ông T1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã yêu cầu ông X hủy bỏ việc chuyển nhượng đối với ông T1. Sau đó, Ủy ban nhân dân phường T có yêu cầu bà xây gạch bao quanh thửa đất cao 20cm và dẫn cán bộ địa chính đến tận nơi thì mới xác nhận việc ông X chuyển nhượng cho bà. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển nhượng lại cho ông V và bàn giao toàn bộ giấy tờ cho ông V. Sau đó, ông V có đơn xin sử dụng đất, đơn xin xây nhà ở và được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận khu đất, vị trí, nguồn gốc đất và ông V đã sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Tại bản tự khai ngày 15/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị É trình bày:

Bà không liên quan đến tranh chấp giữa bà H và ông V, đề nghị Tòa án không xác định bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N là bà Phan Loan K trình bày:

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị N. Hiện nay bà N đã chết. Bà N có 08 người con là Phan Hữu Đ1, Phan Đông H1, Phan Loan K, Phan Bá T2, Phan Thanh H3, Phan Yến N1, Phan Kiến T3 và Phan Bá N2. Tuy nhiên, hiện nay chỉ còn bà, ông Đ1 và ông H1 là còn sống, những người khác chết từ nhỏ trước năm 1975 và không có gia đình, con cái. Gia tộc bà cũng chỉ còn vài người còn sống là mấy anh chị em bà, còn lại đã chết từ lâu, gia đình cũng không còn liên hệ vì họ sống ở nơi khác từ lâu. Bà xác định gia đình bà có biết việc bà N chuyển nhượng thửa đất số 2013 và 2014 cho gia đình ông K1 vì lúc đó chị em bà cũng đã lớn. Khi ông K1 làm thủ tục đất đai, các chị em bà cũng có ký xác nhận cho ông K1. Việc ông K1 không đăng ký thửa 2014 trong sổ mục kê thì bà không rõ vì thực tế gia đình ông K1 đã sử dụng ổn định, quản lý thửa đất 2014 từ khi bà N chuyển nhượng cho đến nay. Bà cũng như các anh em bà không liên quan gì đến phần đất này vì bà N đã chuyển nhượng cho gia đình ông K1, gia đình bà không còn quyền lợi hoặc liên quan gì đến phần đất này nữa và đề nghị Tòa án giải quyết giao phần đất trên cho gia đình ông K1.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N là ông Phan Hữu Đ1 và Phan Đông H1 thống nhất với ý kiến của bà Phan Loan K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn P trình bày:

Ông là cháu ruột của bà Nguyễn Thị N. Ông có biết việc bà N chuyển nhượng đất cho gia đình ông K1 nhưng không rõ là thửa đất nào. Phần đất các bên tranh chấp trước đây chúng tôi có thỉnh thoảng đi qua nhưng chủ yếu là chở lúa và sau đó không còn sử dụng nữa mà thực tế là gia đình ông K1 quản lý, sử dụng ổn định đến sau này mới phát sinh tranh chấp với người khác. Ông xác định gia tộc ông chỉ còn vài người còn sống và không liên quan gì đến phần đất này vì đây là đất của bà N đã chuyển nhượng cho gia đình ông K1 nên gia tộc ông không còn quyền lợi hoặc liên quan gì đến phần đất này. Đề nghị Tòa án giải quyết giao phần đất này cho gia đình ông K1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị Nhật P1, bà Nguyễn Thị Nhật H2 và bà Nguyễn Thị Nhật M trình bày:

Ông Nguyễn Văn K1 và bà Trần Thị H là cha mẹ của ông bà. Trước đây cha mẹ ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 2013 và 2014 của bà Nguyễn Thị N. Bà N đã giao 02 thửa đất trên cho gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Ông Phan Bá Trần V trình bày mua phần đất 164,4m$^2$ thuộc thửa đất số 2014 là không đúng vì ông V mua bằng giấy tay của bà Hồ Thị Gái E, thời điểm mua ông V không biết đất nằm ở đâu. Trước đó, ông V cũng đã khởi kiện tranh chấp đối với phần đất này nhưng không có căn cứ nên đã rút đơn khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 01/8/2023, Toà án nhân dân Quận 12 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 164,4m$^2$ thuộc thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu chỉnh lý năm 1991 (số thửa mới là 25, 157, 158, tờ bản đồ số 51 theo tài liệu năm 2005), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn K1 gồm bà Nguyễn Thị Nhật M, bà Nguyễn Thị Nhật P1, bà Nguyễn Thị Nhật H2 và ông Nguyễn Hồng T. Hiện trạng vị trí phần đất nêu trên được xác định tại vị trí số (6) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 12/10/2020.

1.2. Bà Trần Thị H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn K1 có quyền liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định đối với phần đất nêu trên.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu xác định phần đất nêu trên là lối đi chung do bà Trần Thị H rút lại yêu cầu.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ là 4.688.530 đồng theo hóa đơn số 0000500 ngày 01/7/2020 và 2.332.660 đồng theo hóa đơn số 0000817 ngày 27/10/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ và chi phí định giá là 3.000.000 đồng theo Phiếu thu số 28, Quyển số 01 ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, bị đơn chịu. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0108416 ngày 10/02/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0104717 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, ông Phan Bá Trần Vĩnh l bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Phan Bá Trần Vĩnh ủy q cho ông Đặng Đình Đ đại diện kháng cáo cho rằng, phần đất có diện tích 164,4m$^2$ thuộc thửa đất số 2014 (thửa phân chiết 2014-2), tờ bản đồ số 01 theo tài liệu chỉnh lý năm 1991 (một phần thửa 25, 157, 158, tờ bản đồ số 51 theo tài liệu năm 2005), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Vĩnh nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Gái E; bà E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Từ T1; ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X, căn cứ hồ sơ của phường T, Quận A xác nhận. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của

ông V; sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

+ Nguyên đơn bà Trần Thị H ủy quyền cho bà Trần Thị C đại diện yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhật H2 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Bị đơn ông V cho rằng phần đất 164,4m$^2$ thuộc một phần thửa 2014 (nay là một phần thửa số 25, 157, 158, tờ bản đồ số 51) là đất ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của bà Hồ Thị Gái E, bà E đã được nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn X là không đúng.Vì: ông X kê khai đất năm 2005 đối với thửa 157, 158 tờ bản đồ số 51 là không có cơ sở vì đất có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà N, giữa ông X và bà N không có giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông V không cung cấp được bản chính giấy tờ chuyển nhượng giữa ông V và bà E. Tại Giấy thoả thuận về việc lập hồ sơ sử dụng đất và bồi hoàn giữa ông V và bà E, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T thể hiện, diện tích đất 165m$^2$, thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 02 bộ Đ2 (năm 1991). Ranh giới diện tích khu đất được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 số KH/119/2002/ĐĐBĐ ngày 25/3/2002. Theo hồ sơ nộp cho P2, do ông V cung cấp thì quyền sử dụng đất ông V nhận chuyển nhượng từ bà E là thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02, ranh giới diện tích khu đất được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí đất tỉ lệ 1/500 số KH/119/2002/ĐĐBĐ ngày 25/3/2002 do Công ty Đ3 lập. Như vậy, ông V nhận chuyển nhượng từ bà E là thửa 603, tờ bản đồ số 02. Ông V không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất ông chuyển nhượng là thửa 2014 tờ bản đồ số 1 (nay là thửa 157,158 tờ bản đồ số 51).

Như vậy, có cơ sở xác định ông V nhận chuyển nhượng đất từ bà E thửa 603 tờ bản đồ số 2 thuộc sử dụng của ông X, không phải thửa 2014, tờ bản đồ số 1 có nguồn gốc chủ sử dụng là bà N.

Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận phần đất 164,4 m$^3$ thuộc thửa 2014 (nay là thửa 157, 158 tờ bản đồ số 51) thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H là đúng quy định pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bị đơn đối với thửa đất số 603, do ông Vĩnh nhận chuyển nhượng từ bà E nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Bá Trần Vĩnh .

Bởi các lẽ trên; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Bá Trần V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại Bản tường trình, Đơn xin xét xử vắng mặt và từ chối nhận các văn bản tố tụng, các Biên bản lấy lời khai của đương sự, bà Bùi Thị É, bà Hồ Thị Gái E, ông Phan Hữu Đ1, ông Phan Đông H1, bà Phan Loan K, ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị Nhật M, bà Nguyễn Thị Nhật P1, ông Nguyễn Hồng T có yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa các cấp. Do đó, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 20/5/1992, giữa bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K1 (tên khác: Nguyễn Văn V1), có nội dung: bà N đồng ý chuyển nhượng cho ông K1 thửa đất số 2013 và bà N chừa phần đất làm lối đi chung trong thân tộc tại thửa đất số 2014 của bà đứng tên để sau này làm đường đi chung trong thân tộc (bút lục số 83).

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0561 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/4/1995 thể hiện: Ông Nguyễn Văn X được quyền sử dụng 12.562m$^2$ đất, gồm các thửa 1748, tờ bản đồ số 1 và thửa 600, 601, 602, 603, 604, 639, tờ bản đồ số 2 (bút lục số 184 – 194).

[4] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12/10/2020, thể hiện: phần đất có diện tích 164,4m$^2$, theo tài liệu chỉnh lý năm 1991 thuộc thửa đất số 2014 (thửa phân chiết 2014-2); theo tài liệu 2005 thuộc thửa 25 (thửa phân chiết 25-1), thửa 157 (thửa phân chiết 157-1) và thửa 158 (thửa phân chiết 158-1) (bút lục số 216).

[5] Tại Văn bản số 2188/UBND ngày 21/7/2023 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A xác định: Thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 1, xã T, Quận A theo tài liệu năm 1991 và tài liệu chỉnh lý năm 1991 cùng là một (bút lục số 198).

[6] Theo Sổ mục kê do Ủy ban nhân dân phường T, Quận A cung cấp thể hiện: thửa đất số 2014 thuộc tờ bản đồ số 01 phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 640m$^2$ do bà Nguyễn Thị N đứng tên chủ sử dụng đất (bút lục số 234).

[7] Căn cứ theo Sổ mục kê do Phòng T4 cung cấp thể hiện: ông Nguyễn Văn X đứng tên chủ sử dụng đối với các thửa đất số 600, 601, 602, 603, 604, 639, 640 thuộc tờ bản đồ số 02 phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 236 – 237).

[8] Theo Công văn số 81/UBND-TNMT ngày 05/01/2021 của Ủy ban nhân dân Quận A thể hiện phần đất 164,4m$^2$ có vị trí thuộc một phần thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 01, xã T, Quận A (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991) và thuộc thửa đất số 157, 158 tờ bản đồ số 51 (theo tài liệu năm 2005), phường T, Quận A (bút lục số 250).

[9] Theo Công văn số 416/UBND-ĐT ngày 23/02/2021 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, có nội dung: Phần đất vị trí số (6) có diện tích 164,4m$^2$ theo Bản đồ số 50457/TTĐĐBĐ-VPQ12 thuộc một phần thửa đất số 2014, tờ bản đồ thứ 01 (tài liệu chỉnh lý năm 1991), nay thuộc một phần thửa đất số 25, 157, 158 tờ bản đồ số 51 (tài liệu 2005). Theo tài liệu chỉnh lý năm 1991, thửa đất số 2014, tờ bản đồ thứ 01 do bà Nguyễn Thị N kê khai và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tài liệu năm 2005, thửa đất số 25, 157, 158 tờ bản đồ số 51 do ông Nguyễn Văn X đứng tên kê khai nhưng việc kê khai trên không có tài liệu, chứng cứ thể hiện đất do ông X kê khai là do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho từ cá nhân, tổ chức nào (bút lục số 248 – 249).

[10] Căn cứ các tài liệu nêu trên, xác định phần đất 164,4m$^2$ có nguồn gốc thuộc thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 01, phường T, Quận A (số thửa mới là 25, 157, 158) do bà N đăng ký, kê khai và sử dụng. Ông V không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông X nhận chuyển nhượng phần đất này từ bà N. Do đó, việc ông X tự ý đăng ký phần đất thuộc quyền sử dụng của bà N mà không có giấy tờ nào chứng minh về nguồn gốc tạo lập, quản lý, sử dụng phần đất này là không hợp lệ và không phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Theo Công văn số 18836/VPĐK-KT ngày 13/12/2011 (bút lục số 124) và số 8527/VPĐK-KT ngày 02/7/2012 (bút lục số 125) cùng của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Vị trí khu đất theo Chỉ thị 02/CT-UB thuộc một phần thửa đất số 2014, tờ số 01, xã T, huyện H do bà Nguyễn Thị N đứng tên chủ sử dụng. Theo bản đồ địa chính (số) lập năm 2005 thuộc thửa đất số 158 và một phần thửa 157 (thửa chính thức 529), tờ số E, phường T, Quận A do ông Nguyễn Văn X đứng tên chủ sử dụng.

[12] Bị đơn ông Phan Bá Trần Vĩnh ủy q cho ông Đặng Đình Đ đại diện xác định phần đất 164,4m$^2$ do ông Vĩnh nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Gái E. Phần đất trên có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn X. Ông X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Từ T1; ông T1 chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Gái E và bà E chuyển nhượng cho ông V, theo Giấy sang nhượng đất của ông Nguyễn Từ T1 và bà Hồ Thị G Em ngày 31/01/2002 (bút lục số 121) và Giấy xác nhận ranh đất và ký bán lô đất 165m$^2$ hồ sơ phường, giữa ông Nguyễn Văn X và bà Hồ Thị G ngày 26/4/2011 (bút lục số 120).

[13] Xét, Giấy sang nhượng đất của ông Nguyễn Từ T1 và bà Hồ Thị G Em ngày 31/01/2002 và Giấy xác nhận ranh đất và ký bán lô đất 165m$^2$ hồ sơ phường, giữa ông Nguyễn Văn X và bà Hồ Thị G ngày 26/4/2011 do ông V cung cấp là bản photocopy nên không được xem là chứng cứ theo quy định tại

Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét đối với Giấy sang nhượng đất của ông Nguyễn Từ T1 và bà Hồ Thị G Em ngày 31/01/2002 và Giấy xác nhận ranh đất và ký bán lô đất 165m$^2$ hồ sơ phường, giữa ông Nguyễn Văn X và bà Hồ Thị G ngày 26/4/2011.

[14] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V cung cấp thành phần hồ sơ phường gồm có: Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 25/3/2002; Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/4/2010; Tờ khai tiền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm); Tờ khai nguồn gốc và diễn biến sử dụng khu đất đang sử dụng ngày 25/3/2002; Đơn xin sử dụng đất xây dựng nhà ở nhân dân ngày 24/3/2002; Tờ trình số 1590/TT-UB ngày 08/4/2002 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A; Giấy thỏa thuận lập hồ sơ sử dụng đất v.à bồi hoàn giữa bà Hồ Thị Gái E và ông Phan Bá Trần Vĩnh .

[15] Xét, Bản đồ hiện trạng vị trí số KH-119/2002/ĐĐBĐ ngày 25/3/2002 do ông V cung cấp khi lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định vị trí thửa đất ông V nhận chuyển nhượng của bà E thuộc thửa đất số 603 (603-1), tờ bản đồ số 02, phường T. Đồng thời, vị trí thửa đất số 603 (603-1), tờ bản đồ số 02, phường T không trùng với vị trí thửa đất số 2014, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12/10/2020, tại Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/4000 (tài liệu chỉnh lý năm 1991). Ngoài ra, Giấy thỏa thuận (về việc lập hồ sơ sử dụng đất và bồi hoàn) giữa ông V và bà Gái E, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T (không ghi ngày tháng năm); Tờ khai nguồn gốc và diễn biến sử dụng khu đất đang sử dụng của bà G Em ngày 25/3/2002; và Tờ trình về việc chuyển hồ sơ xin sử dụng đất số 1590/TT-UB ngày 08/4/2002 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, đều thể hiện: Diện tích đất 165m$^2$, thuộc thửa số 603, tờ bản đồ số 02 bộ Đ2 (năm 1991). Ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí đất tỷ lệ 1/500 số KH/119/2002/ĐĐBĐ do Công ty Đ3 lập ngày 25/3/2002. Như vậy, thửa đất ông V nhận chuyển nhượng từ bà Gái E (bà E nhận chuyển nhượng từ ông T1 và ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông X) thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 02 do ông X đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0561QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/4/1995. Phần đất này không thuộc thửa đất số 2014, tờ bản đồ số 01 (nay số thửa mới là 25, 157, 158, tờ bản đồ số 51), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

[16] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông V không xuất trình chứng cứ chứng minh ông X là người quản lý, sử dụng phần thửa đất số 25, 157, 158 tờ bản đồ số 51 (theo tài liệu năm 2005) từ trước năm 2005 là phù hợp với Công văn số 416/UBND-ĐT ngày 23/02/2021 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, có nội dung: Phần đất vị trí số (6) có diện tích 164,4m$^2$ theo Bản đồ số 50457/TTĐĐBĐ-VPQ12, theo tài liệu năm 2005, thửa đất số 25, 157, 158 tờ bản đồ số 51 do ông Nguyễn

Văn X đứng tên kê khai nhưng việc kê khai trên không có tài liệu, chứng cứ thể hiện đất do ông X kê khai là do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho từ cá nhân, tổ chức nào.

[17] Do đó, ông V kháng cáo cho rằng, phần đất có diện tích 164,4m$^2$ thuộc thửa đất số 2014 (thửa phân chiết 2014-2), tờ bản đồ số 01 theo tài liệu chỉnh lý năm 1991 (một phần thửa 25, 157, 158, tờ bản đồ số 51 theo tài liệu năm 2005), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Vĩnh nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Gái E; bà E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Từ T1; ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X, căn cứ hồ sơ của phường T, Quận A xác nhận nên yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[18] Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/3/2020, bà Nguyễn Thị N trình bày: sau khi bán đất cho ông K1, bà đã giao lại toàn bộ 02 thửa đất số 2013, 2014 cho ông K1 quản lý, sử dụng. Bà N thống nhất với các yêu cầu của bà H về việc công nhận 164,4m$^2$ đất, thửa 2014 thuộc quyền sử dụng của bà H. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/5/2022, ông Phan Hữu Đ1, ông Phan Đông H1, bà Phan Loan K (là con của bà N), ông Trần Văn P (là cháu ruột của bà N) trình bày: Trước đây gia đình các ông bà cũng đi qua phần đất thuộc thửa 2014, chủ yếu là chở lúa đi qua nhưng sau đó không sử dụng phần đất này nữa mà thực tế bên gia đình ông K1 đã sử dụng, quản lý, ổn định từ năm 1992 đến nay, gia đình bà N đã chuyển nhượng cho ông K1, không còn quyền lợi liên quan đến quyền sử dụng đất trên nữa. Như vậy, mặc dù bà N không chuyển nhượng thửa số 2014 cho ông K1 nhưng bà N chừa 164,4m$^2$ đất, thuộc thửa 2014 sử dụng làm lối đi sau này cho gia đình ông K1 và thân tộc. Hiện nay, diện tích đất trên để trống, không sử dụng làm lối đi và những người thừa kế của bà N đều xác định đã giao cho gia đình bà H quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 2014, tờ bản đồ số 01, phường T, Quận A từ năm 1992 đến nay, nên không tranh chấp quyền sử dụng đất với gia đình bà H. Bản án sơ thẩm căn cứ điểm h khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận phần đất diện tích 164,4m$^2$ thuộc thửa đất 2014, tờ bản đồ số 1 phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn K1 là có căn cứ nên giữ nguyên.

[19] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Bá Trần V và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[20] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông V phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 18; điểm h khoản 2 Điều 21 và Điều 91 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Bá Trần Vĩnh .

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 01/8/2023 của Toà án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

2.1.1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 164,4m$^2$ thuộc thửa đất số 2014 (thửa phân chiết 2014-2), tờ bản đồ số 01 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1991); số thửa mới là 25 (thửa phân chiết 25-1), thửa 157 (thửa phân chiết 157-1), thửa 158 (thửa phân chiết 158-1), tờ bản đồ số 51 (theo tài liệu năm 2005), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn K1 gồm: bà Nguyễn Thị Nhật M, bà Nguyễn Thị Nhật P1, bà Nguyễn Thị Nhật H2 và ông Nguyễn Hồng T. Hiện trạng vị trí phần đất nêu trên được xác định tại vị trí số (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12/10/2020.

2.1.2. Bà Trần Thị H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn K1 có quyền liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định đối với phần đất nêu trên.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu xác định phần đất nêu trên là lối đi chung do bà Trần Thị H rút lại yêu cầu.

2.3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ là 4.688.530 đồng theo Hóa đơn số 0000500 ngày 01/7/2020; 2.332.660 đồng theo Hóa đơn số 0000817 ngày 27/10/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ và Chi phí định giá là 3.000.000 đồng theo Phiếu thu số 28, Quyển số 01 ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân Quận 12, bị đơn ông V phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.4.1. Ông Phan Bá Trần Vĩnh c 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

2.4.2. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị H số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do bà Trần Thị H nộp tạm ứng án phí theo theo Biên lai thu số

AA/2019/0108416 ngày 10/02/2020 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0104717 ngày 22/6/2020 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Bá Trần Vĩnh c 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do ông Phan Bá Trần Vĩnh n tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2023/0030482 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận:***
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 12;
- TAND Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu

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

**Lê Ngọc Tường**