TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 299/2023/DS-PT
Ngày 25 – 5 – 2023
V/v "Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Bà Phạm Thị Duyên.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2023/TLPT-DS, ngày 03 tháng 02 năm 2023, về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ*)". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1386/2022/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 688/2023/QĐ-PT, ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị R, sinh năm 1940; Thường trú: 22/6 LT, Phường 7, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Duy Kh, sinh năm 1971; Địa chỉ: 516 Tỉnh lộ 15, Ấp 4, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Kim S, sinh năm 1953; Địa chỉ: 518 Tỉnh lộ 5, Ấp 4, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1954; Địa chỉ: 518 Tỉnh lộ 15, Ấp 4, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1954; Địa chỉ: 518 Tỉnh lộ 15, Ấp 4, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Ông Trương Duy Kh, sinh năm 1971; Địa chỉ: 516 Tỉnh lộ 15, Ấp 4, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn Qu, sinh năm 1966 (vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ 38, ấp PT, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 77 tỉnh lộ 8, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện CC: Ông Nguyễn Việt D (xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông NLC1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn 2, xã TH, BĐ, Bình Phước, (xin xét xử vắng mặt).

2. Bà NLC2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 11 HMH, Ấp 4A, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

3. Ông NLC3, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 3 Huỳnh Minh Mương, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Lê Thị R có người đại diện theo ủy quyền ông Trương Duy Kh trình bày:*

Bà Lê Thị R được dòng tộc tương phân một phần đất ngang 3mét dài 25 mét tính từ tim đường tỉnh lộ 15 theo Tờ tương phân lập ngày 05/4/1998 và được xã chứng thực 13/4/1999. Ngoài ra, bà R còn nhận chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 13/4/1996 thêm của bà Lê Thị H2 (chị ruột bà R) một phần đất liền kề có diện tích cũng ngang 3 mét dài 25 mét, và nhận tặng cho phần đất còn lại của bà Lê Thị H2 liền kề với phần đất của bà R được tương phân có diện tích ngang 3 mét dài 25 mét (việc này đã được các con của bà Hường xác nhận và lập vi bằng số 10748/2020-VB-TPL ngày 20/10/2020). Tổng lại, phần đất của bà R sử dụng từ năm 1998 có tổng diện tích là ngang 9 mét dài 25 mét. Việc này nguyên đơn cung cấp kèm theo bản vẽ sơ đồ nhà đất ghi nhận Khu 1, Khu 2 và Khu 3 thửa 169, 172 tờ bản đồ số 35, xã TĐT, huyện CC theo Bản vẽ ngày 09/10/2020 của Công ty TNHH Thiết kế đo đạc An Việt để tham khảo.

Đầu năm 1999, bà R và con bà là ông Trương Duy Kh có xây dựng căn nhà trên đất có diện tích ngang 5mét dài 25 mét (hết chiều dài đất), vị trí căn nhà này nằm trọn trong phần đất của bà Hường đã chuyển nhượng cho bà R (nay có số nhà 516 Tỉnh lộ 15, xã TĐT, CC) và sau đó bà R đã chuyển nhượng căn nhà này cho Trương Duy Kh bằng giấy tay, ông Kh đã tự đi hợp thức hóa phần đất này và đã được cấp GCN.QSDĐ số 1305/QSDD/HTH ngày 30/11/1999. Phần còn lại 4 mét ngang bà R và ông Kh làm mái che bằng tole, trồng cây, đào hầm nước, xây sàn nước, mở lối đi và mở cửa sổ qua phần đất còn lại, bà và ông Kh trực tiếp quản lý sử dụng phần đất 4m ngang còn lại nêu trên từ 1998 cho đến nay 2021 (xin xem vi bằng xác nhận hiên trạng do Thừa Phát Lại Hóc Môn lập ngày 12/2/2020 số 951/2020/VB-TPL).

Cuối năm 1999, bà Lê Thị Liên (tức là bà Lê Thị Bường – chị ruột bà R) người cũng được chia phần đất trong tờ tương phân 5/4/1998 với diện tích ngang 3 mét và dài 25 mét, bà Liên đã tiến hành bán toàn bộ phần đất mình được chia. Vì phần đất bề ngang chỉ có 3 mét không đủ làm nhà, nên lúc này, bà Liên có bàn với bà R nhường thêm 1 mét chiều ngang, chiều dài 25 mét để chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Nhị theo giấy tay mua bán đề ngày 1/7/1999 có ông Lê Kim S làm chứng và ông Nhị cũng được cấp GCN.QSDĐ số 756 ngày 7/8/1999. Thế nhưng, khi được tương phân chia đất, đất của bà R và bà Liên lại không nằm liền kề với nhau, nên bà R và bà Liên đã thống nhất với ông Lê Kim S (người hoán đổi đất với bà Lê Thị Dần trong tờ tương phân ngày 5/4/1998) rằng ông Sơn lùi sang 1 mét về phần đất của bà R để đủ 4 mét chiều ngang và 25 mét chiều dài bán cho ông Nhị (điều này phù hợp với giải trình của quyết định 2890 do UBND huyện CC ban hành ngày 27/04/2015). Bên cạnh đó, tại phần đất còn lại 3 mét ngang sau khi bán cho ông Nhị 1 mét ngang, gia đình bà R đã làm mái che bằng tole, trồng cây, đào hầm nước, xây sàn nước, mở lối đi và cho nhiều người dân thuê mặt bằng buôn bán (theo vi bằng xác nhận của những người thuê đất do Thừa Phát Lại Hóc Môn lập ngày 18/5/2020 số 4174/2020/VB-TPL).

Năm 2000, ông Sơn đăng ký hợp thức hóa phần đất ông Sơn phía sau, lợi dụng tình cảm anh chị em trong gia đình không lưu ý, nên ông Sơn đã âm thầm khai báo và xin cấp GCN.QSDĐ luôn phần đất còn lại ngang 3 mét dài 25mét của bà R. Nay phần đất này nằm trong GCN.QSDĐ số 2362 QSDĐ/HTH ngày 3/10/2000 của ông Lê Kim S (cấp lần đầu) và cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012, thuộc thửa 169, tờ bản đồ 35, xã TĐT, huyện CC (cấp lần hai).

Việc cấp sổ này đã được UBND huyện CC thừa nhận có sai phạm, tại Quyết định số 2890 ngày 27/4/2015 với nội dung "*Kiểm tra thành phần hồ sơ cấp GCN.QSDĐ số 2362 QSDĐ/HTH ngày 3/10/2000 của ông Lê Kim S. Nhận thấy hồ sơ cấp giấy không được UBND xã TĐT thông qua hội đồng đăng ký đất đai tại xã và không được thực hiện việc niêm yết công khai tại xã theo qui định.*

UBND huyện CC nhận định như sau: Việc cấp GCN.QSDĐ số 2362 QSDĐ/HTH ngày 3/10/2000 của ông Lê Kim S (cấp lần đầu) là không thông qua hội đồng đăng ký đất đai tại xã và không được thực hiện việc niêm yết công khai tại xã là không đúng qui định dẫn đến việc cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012 do ông Sơn đứng tên là không đúng....” Bên cạnh đó việc cấp sổ cho ông Lê Kim S luôn cả phần đất 75m^2 của bà R cũng không được xã TĐT xuống hiện trường khảo sát xem những hàng cây, sàn nước, mái tole, cửa sổ và đường đi…là của ai, cũng như ký giáp ranh để xác định ranh giới không được chính quyền xã yêu cầu hoặc thông báo cho gia đình bà R biết trước khi cấp sổ cho ông Sơn.

Căn cứ vào sổ đất được cấp mới năm 2012 (cấp lần 2 cho ông Sơn) có diện tích tăng thêm 153,1m^2 tổng là 1.289m^2 so với diện tích cũ là 1.136 m^2 được cấp năm 2000. Việc cấp sổ mới này một lần nữa UBND xã không xuống khảo sát hiện trạng khu đất và không cho ký giáp ranh lại khi diện tích đất được tăng thêm 153,1m^2. Bên cạnh đó, bản đồ hiện trạng có ghi nhập thêm một phần thửa 172 tờ bản đồ 35 phần đất này nằm trọn trong bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 26/10/2021.

Từ đó, năm 2013 ông Lê Kim S gửi đơn tranh chấp phần đất 75m^2 của bà R đang trực tiếp quản lý sử dụng lên Tòa án nhân dân huyện CC, mặc dù từ năm 1998 đến năm 2013 ông Sơn không hề sử dụng phần đất này và không có ý kiến gì khi bà R, ông Kh xây nhà đầu năm 1999 cũng như bà R trồng cây, xây sàn nước, làm mái che và cho các hộ thuê mặt bằng buôn bán vào thời điểm trên.

Vụ việc này đã được Tòa án nhân dân huyện CC thụ lý từ năm 2013 đến năm 2019 thì Tòa án đã đình chỉ vì ông Sơn không đủ chứng cứ để buộc bà R chặt cây, đóng cửa sổ để giao trả phần đất cho ông Sơn. Từ đó gia đình bà R đã làm đơn phản tố để đòi lại phần đất đã cấp nhầm vào sổ của ông Lê Kim S, vụ việc đã được UBND xã TĐT hòa giải không thành vào ngày 16/07/2020 và có văn bản hướng dẫn số 10878 ngày 12 tháng 11 năm 2020 của UBND huyện đề nghị gia đình bà đưa vụ việc ra tòa án để giải quyết theo thẩm quyền với lí do: việc cấp sổ cho ông Sơn vào năm 2000 không thông qua hội đồng xét duyệt đất đai, cũng như không niêm yết công khai tại xã nên dẫn tới việc cấp sổ sai quy định dù huyện có cấp sai thì huyện không có quyền thu hồi chỉ có Tòa án là nơi xem xét và thu hồi sổ đất của ông Sơn.

Do đó, nguyên đơn bà Lê Thị R khởi kiện yêu cầu:

- Hủy GCN.QSDĐ số 2362 QSDĐ/HTH ngày 3/10/2000 của ông Lê Kim S (cấp lần đầu) và cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012, thuộc thửa 169, tờ bản đồ 35, xã TĐT, huyện CC (cấp lần hai).

- Công nhận phần đất có diện tích 66m^2 (ngang 3m, dài khoảng 20,09m) đường Tỉnh lộ 15, xã TĐT, huyện CC thuộc GCN của ông Sơn do bên nguyên

đơn đang quản lý sử dụng theo Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn đồng ý thống nhất với Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn đồng ý với việc thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng theo Biên bản làm việc ngày 15/12/2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

** Bị đơn ông Lê Kim S có người đại diện là bà Trần Thị H trình bày:*

Bà Lê Thị H2 mua của bà Na (mẹ bà Hường) phần đất mặt tiền đường Tỉnh lộ 15 có chiều ngang là 17 mét, dài 25 mét. Năm 1994, sau khi vào đường, bà Hường còn 14m ngang, bán cho ông Sơn 3m ngang, bà Nở 6m ngang, bà R 3m ngang, còn lại 2m ngang. Phần đất bà Hường bán cho ông Sơn ở vị trí của bà Trang hiện nay, bán theo giấy tay ngày 14/10/1994.

Theo tờ tương phân ngày 05/4/1998, bà Hường được giao thêm 3m ngang không liền kề với 2m ngang cũ nên bà Hường hoán đổi phần đất 3m ông Sơn đã mua với phần đất bà Hường được giao thêm để kết hợp với 2m đất còn lại và tiếp tục bán đất cho bà Trang. Sau khi ông Sơn đổi đất với bà Hường và tiếp tục đổi phần đất với bà R thì phần đất 3m của ông Sơn liền kề với phần đất 3m của bà Dần và phần đất 6m của bà R.

Phần đất 3m ngang của bà Dần được tương phân đổi với ông Sơn để ông Sơn được lấy 3m ngang và bà Dần được lấy 123,5m^2 phần đất phía sau của ông Sơn.

Do đó ông Sơn có tổng cộng 6m ngang phía trước, liền kề đất bà R và bà R chỉ có 6m ngang gồm 3m được tương phân và 3m mua của bà Hường.

Nguyên đơn cho rằng phần đất nhà ông Kh là gồm 3m ngang được bà Hường tặng cho và 3m ngang mua của bà Hường, nhưng chỉ xây nhà 5m ngang, vậy phần đất tranh chấp là phần đất được họ tộc tương phân.

Bà R xây nhà năm 1998, xây nhà chỉ 4,42m, chừa 1,58m để trồng cây, làm sàn nước và lối đi vào nhà sau ngang 6m vì căn nhà hình L, nhà trên bề ngang 4,42m, nhà sau 6m gồm 3m được tương phân và 3m mua của bà Hường. Nên phần làm sàn nước, lối đi và trồng cây được thực hiện cùng lúc năm 1998 khi xây nhà.

Trước ngày bán đất cho ông Nhị thì bà R đã dời tường nhà sau vào 01m, đăng ký xin cấp GCN.QSDĐ chỉ còn 5x25m để ông Sơn đồng ý cho bà R lấy 01 mét đất bán cho ông Nhị. Sau đó, bà R không chặt phần mái nhà dư ra và không

chặt cây để ông Sơn lùi sang 01 mét, nên ông Sơn phải nhờ Ủy ban xã yêu cầu bà R chặt cây, chặt mái nhà. Bà R không tham gia hòa giải nên vụ việc được đưa đến Tòa án. Tại Tòa án, ông Quan, ông Kh đã xin Tòa án tạm đình chỉ vụ án vì cho rằng 01m đất trồng cây và 02 mét đất bên cạnh là của bà Lê Thị H2 (mẹ ông Quan, Mang) còn lại cho bà Lê Thị R giữ dùm. Vấn đề này cũng được trình bày tại Biên bản hòa giải tại xã và trình bày tại phần 4 của đơn xin bổ sung vụ việc khiếu nại và đơn khiếu nại Công văn 6366 nộp cho Thanh tra huyện. Khiếu nại này đã được giải quyết bằng Quyết định số 2890/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 bác đơn ông Quan, ông Mang và có Công văn số 8167/UBND-TTH ngày 26/10/2015 gửi Tòa án nhân dân huyện CC cho biết đã có kết quả thẩm tra, xác minh việc cấp GCN.QSDĐ lần đầu năm 2000 cho ông Sơn là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 05-61/ĐĐBĐ/2000 và GCN.QSDĐ được cấp lần 2 vẫn còn nguyên giá trị pháp lý. Việc UBND xã TĐT không thông qua hội đồng xét cấp giấy tại xã không niêm yết công khai là không đúng theo quy định tại phần II của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC không cho rằng việc cấp giấy cho ông Sơn là trái pháp luật. Sau đó, ông Kh lấy quyết định 2890 giải quyết cho ông Mang, ông Quan để ông làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án cấp phần đất còn lại của bà Hường cho ông Kh, bà R. Sau đó, vụ án bị đình chỉ vì ông Kh rút đơn yêu cầu phản tố và vợ chồng ông Sơn không đóng tiền thẩm định giá cây cối, mái tôn vì được giải thích là tranh chấp đã được UBNDquận giải quyết nên việc chặt cây cối, mái tôn thuộc thẩm quyền của xã mà không cần tốn tiền thẩm định giá.

Tại Ủy ban xã, ông Sơn xin xây hàng rào, Ủy ban xã không cho vì ông Kh còn tranh chấp và tại Biên bản hòa giải ngày 26/7/2020, ông Kh không đề cập tranh chấp phần đất được họ tộc tương phân mà chỉ cho biết phần đất trên là bà Hường và bà R mua bán bằng miệng với nhau, không đề cập tới việc ông đã xây nhà trên phần đất mua của bà Hường và phần đất được bà Hường tặng cho. Và ông Kh trình bày bà Hường bán đất cho bà Trang năm 1994, cho bà R năm 1996, bà Nở năm 1994 trong khi bà R mua đất năm 1994 và bà Trang mua đất của bà Hường ngày 03/10/1998.

Bị đơn không đồng ý với lời khai của ông Kh và ông Quan vì năm 2014, ông Kh, bà R, ông Quan, ông Mang khiếu nại đòi 3m đất còn lại của bà Hường vì đã cho bà R giữ dùm nhưng nay ông Quan lại cho rằng phần đất này đã tặng cho bà R trong khi bà Hường đã mất năm 2001.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất 3m được tương phân của bà R đã được cấp GCN.QSDĐ cùng với 3m đất mua của bà Hường, được xác nhận tại Phần 1 Đơn khiếu nại Công văn số 6366 ngày 16/9/2014.

Bị đơn đồng ý thống nhất với Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn đồng ý với việc thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng theo Biên bản làm việc ngày 15/12/2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Qu trình bày:*

Mẹ ông là bà Lê Thị H2 có phần đất 17m ngang, bán cho bà Nở 6m, bán cho ông Tư Sĩ năm 1994 (theo yêu cầu của ông Sỹ thì làm giấy bán cho bà Trang- con dâu của ông Tư Sĩ đứng tên năm 1998) 5m, bán cho bà R 3m, còn lại 3m. Sau đó mẹ ông bệnh, ông với anh trai là ông Nguyễn Văn M ở xa không chăm sóc cho mẹ được thì nhờ bà R và ông Kh chăm sóc cho mẹ nên phần đất còn lại 3m mẹ ông vì tình thương chị em vừa bán vừa cho bà R, có làm giấy tay năm 1999. Sau năm 2013, khi khiếu nại thì mới phát hiện ra giấy tay bán cho ông Sơn là gia đình ông không biết và không có ký tên trên giấy tay mua bán cho ông Sơn. Đề nghị Tòa án không công nhận giấy mua bán cho ông Sơn vì ảnh hưởng tới danh dự của mẹ ông, mẹ ông không bán đất cho ông Sơn mà phần đất 3m đó đã vừa bán, vừa cho bà R.

Ông đồng ý thống nhất với Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông đồng ý với việc thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 900.000.000 (chín trăm triệu đồng) theo Biên bản làm việc ngày 15/12/2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Ông thống nhất với trình bày của ông Quan. Mẹ ông là bà Lê Thị H2 có phần đất 17m ngang, bán cho bà Nở 6m, bán cho ông Tư Sĩ năm 1994 (theo yêu cầu của ông Sỹ thì làm giấy bán cho bà Trang- con dâu của ông Tư Sĩ đứng tên năm 1998) 5m, bán cho bà R 3m, còn lại 3m. Sau đó mẹ ông bệnh, ông với ông Mang ở xa không chăm sóc cho mẹ được thì nhờ bà R và ông Kh chăm sóc cho mẹ nên phần đất còn lại 3m mẹ ông vì tình thương chị em vừa bán vừa cho bà R, có làm giấy tay năm 1999. Sau năm 2013, khi khiếu nại thì mới phát hiện ra giấy tay bán cho ông Sơn là gia đình ông không biết và không ký tên trên giấy tay mua bán cho ông Sơn. Đề nghị Tòa án không công nhận giấy mua bán cho ông Sơn vì ảnh hưởng tới danh dự của mẹ ông, mẹ ông không bán đất cho ông Sơn mà vừa bán, vừa cho bà R 3m đất đó.

Ông đồng ý thống nhất với Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông đồng ý với việc thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) theo Biên bản làm việc ngày 15/12/2021 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện CC có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Việt Dũng tự khai theo Bản tự khai và Đơn xin xét xử vắng mặt cùng ngày 31/5/2021 như sau:*

Ông Lê Kim S được UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 có diện tích 1.136m^2 thuộc thửa 1674 (diện tích 42m^2 đất thổ cư), 1675 (diện tích 1094m^2 đất vườn), tờ bản đồ số 03 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã TĐT, huyện CC.

Năm 2012, ông Lê Kim S lập thủ tục xin cấp đổi GCN.QSDĐ nêu trên và xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở 258m^2 và được UBND huyện CC cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH 50828 ngày 12/11/2012 diện tích 1.1289,1m^2 (có 300m^2 đất ở) thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 35 (tài liệu bản đồ số) bộ địa chính xã TĐT, huyện CC.

Ông Trương Duy Kh được UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ số 1305/QSDĐ/HTH ngày 30/11/1999 có diện tích 108m^2 thuộc thửa 1569, tờ bản đồ số 03 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã TĐT, huyện CC. Có nguồn gốc do nhận chuyển quyền sử dụng đất từ mẹ của ông là bà Lê Thị R.

Năm 2006, ông Trương Duy Kh lập thủ tục xin cấp đổi GCN.QSDĐ nêu trên và xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở 44,7m^2 và được UBND huyện CC cấp đổi GCN.QSDĐ số H00863/13 ngày 12/7/2006 diện tích 108m^2 (có 44,7m^2 đất ở) thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 35 (tài liệu bản đồ số) bộ địa chính xã TĐT, huyện CC.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, yêu cầu cho ông được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Người làm chứng ông NLC3 trình bày:*

Mẹ ông là bà Lê Thị Dần có hoán đổi đất cho ông Sơn 3m ngang, điều này có ghi rõ trong tờ tương phân ngày 05/4/1998, nhưng mẹ ông không ký tên trong giấy bán đất giữa bà Hường và ông Sơn vì bà Dần không biết chữ và không liên quan tới việc mua bán giữa bà Hường và ông Sơn, đề nghị Tòa án không công nhận giấy tờ mua bán đất giữa bà Hường và ông Sơn.

Ông có làm chứng việc ông có đào cống, làm sàn nước cho nhà bà R trên phần đất tranh chấp khi xây nhà vào năm 1998, 1999. Ông xác nhận phần đất tranh chấp là của bà R nên bà R mới trồng cây và làm sàn nước, làm cống nước trên phần đất tranh chấp và sử dụng từ trước đến nay.

** Người làm chứng bà NLC2 có Đơn xin tham gia tố tụng ngày 05/5/2021 trình bày:* Việc tranh chấp đất giữa bà Lê Thị R và ông Lê Kim S ngang 3mét, dài 25 mét trong tờ tương phân lập ngày 05/4/1998, bà khẳng định là của dì Sáu là bà Lê Thị R, hiện bà đang sống trên phần đất này nên hiểu rất rõ. Dòng họ bà đã chịu quá nhiều oan ức vì tin Cậu út là ông Lê Kim S nên đất đai trong dòng họ Cậu út thâu tóm hết. Bà mong muốn được Tòa án hủy bỏ sổ đất của ông Sơn, buộc ông Lê Kim S trả lại phần đất cho gia đình bà Sáu (Lê Thị R) do bà Sáu đã trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/7/2022, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và phiên tòa tạm ngừng để nguyên đơn, bị đơn nộp thêm tài liệu chứng cứ. Ngày 25/7/2022, bị đơn đã nộp Đơn trình bày đề ngày 20/7/2022 và các tài liệu chứng cứ kèm theo.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23/8/2022, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xem xét các nội dung trình bày và các tài liệu chứng cứ kèm theo do nguyên đơn và bị đơn nộp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Qu và ông Nguyễn Văn M giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Người làm chứng ông NLC3 và bà NLC2 vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn bà Lê Thị R.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 1386/2022/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3 và Khoản 14 Điều 26, khoản 4 Điều 34, 37, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Luật đất đai năm 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị R:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2362 QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 của ông Lê Kim S (cấp lần đầu) và cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05828 ngày 12/11/2012, thuộc thửa 169, tờ bản đồ 35, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (cấp lần hai).

- Công nhận cho bà Lê Thị R phần đất có diện tích 66m^2 (ngang 3m, dài khoảng 20,09m) đường Tỉnh lộ 15, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05828 ngày 12/11/2012 theo Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn bà Lê Thị R được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện CC và các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận phần đất có diện tích 66m^2 (ngang 3m, dài khoảng 20,09m) đường Tỉnh lộ 15, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05828 ngày 12/11/2012 theo Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị R.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng sơ thẩm, về án phí, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, bà Trần Thị H đại diện bị đơn ông Lê Kim S kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm và trình bày khi nhận được bản án sơ thẩm sẽ trình bày kháng cáo đầy đủ và ngày 13 tháng 9 năm 2022 bà Trần Thị Hương đại diện bị đơn ông Lê Kim S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để giải quyết, không căn cứ chứng cứ thực tế; Cụ thể:

Bà Lê Thị H2 được cấp GCN.QSDĐ đối với 130m^2 đất còn lại ngày 03/10/1998, cùng ngày 03/10/1998 bà đã chuyển nhượng hết 130m^2 cho bà Phạm Thị Thanh Trang để chuyển đi nơi khác, chứng minh bà không còn đất để đến ngày 09/12/1998 hoán đổi đất với bà R. Giấy thỏa thuận chuyển giao phần đất ngày 09/12/1998 là không có thật; Kết quả đối thoại trong Quyết định 2890 ghi nhận ông Quan, ông Mang không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh bà Hường còn lại đất cho bà R giữ giùm. UBND huyện CC đã ra Quyết định 2890 bác đơn ông Quan, ông Mang khiếu nại đòi 3m đất còn lại của bà Hường; Việc ông Quan, ông Mang không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà Hường còn đất khi khiếu nại năm 2014 cũng là chứng cứ chứng minh không có việc bà Hường còn đất tặng cho bà R để ông Kh ra chính quyền xã ký xác nhận để được cấp GCN.QSDĐ; Bà Lê Thị H2 mất năm 2001 là chứng cứ chứng minh bà Hường không thể thay đổi quyết định đối với 3m đất còn lại; Tờ tương phân không ghi nhận việc bà Hường còn lại đất là chứng cứ chứng minh bà Hường không còn lại đất nên không có việc tặng cho và lập vi bằng xác nhận việc tặng cho phần đất còn lại của bà Hường; Tòa sơ thẩm không xem xét chứng cứ của bị đơn cung cấp là "*Giấy nhượng chủ quyền đất*" của bà Lê Thị H2 cho ông Lê Kim S ngày 14/10/1994 có các con bà Hường là ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn Qu ký tên và người làm chứng Lê Thị R, Nguyễn Thị Liên và Lê Thị Dần. Ông Lê Kim S làm thủ tục cấp GCN.QSDĐ năm 2000, lúc ấy 04 người chị đều còn sống

đều thừa nhận; Tòa án chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để nhận định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Hường cho bà R giữ giùm sau này vừa bán vừa cho bà R bằng miệng là không đúng vì các chứng cứ trên chứng minh bà Hường không có đất để tặng cho; UBND huyện CC đã điều chỉnh "Những sai sót" trong phần nhận định việc cấp GCN.QSDĐ cho ông Sơn trong Quyết định 2890/UBND bằng Công văn số 8167/UBND-TTH ngày 26/10/2015 có nội dung việc cấp GCN.QSDĐ cho ông Sơn lần đầu năm 2000 là đúng đối tượng sử dụng đất, đúng diện tích. Nhưng Tòa án lại căn cứ phần nhận định sai của UBND huyện để nhận định việc cấp GCN.QSDĐ của ông Sơn; Biên bản thẩm định tại chỗ cho thấy chỉ có mái nhà dư ra do bà R dời tường để trả ông Sơn 1m đất. Cây cối, lối đi cho người dân thuê chỉ nằm trong phạm vi 6m của bà R khi chưa bán 1m đất cho ông Nhị; bà R tranh chấp đất bà R được tương phân. Hồ sơ cấp GCN.QSDĐ cho ông Kh thể hiện phần đất bà R được tương phân đã được cấp GCN.QSDĐ cho ông Kh đứng tên vì ông Kh nhận chuyển nhượng của bà R được UBND xã TĐT xác nhận tại Công văn số 1058/UBND ngày 13/9/2017; Việc khởi kiện của bà R thuộc trường hợp sự việc đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đình chỉ giải quyết. Vì vậy bà Trần Thị H đại diện ông Lê Kim S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo ông Lê Kim S do bà Trần Thị H đại diện trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 05/9/2022, ngày 13/9/2022 và đơn trình bày bổ sung đơn kháng cáo nộp ngày 15/5/2023 tại cấp phúc thẩm như đã nêu trên.

- Đại diện nguyên đơn ông Trương Duy Kh, trình bày: Đồng ý như nội dung và quyết định của án sơ thẩm nêu trên, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn do bà Trần Thị H trình bày và yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bị đơn, xét: Khi giải quyết tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề

nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn do bà Trần Thị H làm đại diện, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 23/8/2022 đến ngày 05/9/2022 bà Trần Thị H đại diện bị đơn ông Lê Kim S có đơn kháng cáo nên kháng cáo của bà Hường là trong hạn uật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:* Đối với kháng cáo của bị đơn ông Lê Kim S, xét:

[1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp có 75m^2 có chiều ngang 3m, chiều dài 25m (nay diện tích đo đạc thực tế 66m^2 (ngang 3m, dài khoảng 20,09m)) đường Tỉnh lộ 15, xã TĐT, huyện CC:

[1.1] Theo trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị R và ông Quan, ông Mang là con ruột của bà Lê Thị H2 trình bày: Bà Lê Thị H2 có phần đất mặt tiền Tỉnh lộ 15 (17m ngang, dài 25m) bán cho bà Nở 6m, bán cho ông Tư Sĩ năm 1994 (theo yêu cầu của ông Sỹ thì làm giấy bán cho bà Trang- con dâu của ông Tư Sĩ đứng tên năm 1998) 5m, bán cho bà R 3m, còn lại 3m. Sau đó bà Hường vì tình thương chị em vừa bán vừa cho bà R phần đất còn lại 3m.

[1.2] Theo bị đơn ông Lê Kim S trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 27/3/2014: *Nguồn gốc đất là của thân tộc, mẹ tôi là bà Lê Thị Na chết để lại, phần của chị Hường là 17m x 25m, có lập tờ tương phân vào ngày 05/4/1998 nhưng trước thời điểm đó là ngày 14/10/1994, chị Hường và các con có lập giấy sang nhượng bán cho tôi 3m ngang đất mặt tiền tỉnh lộ 15, sau đó chị Hường bán tiếp cho bà R 3m x 25m, ông Sỹ 5m x 25m, bà Tám Nở ngang 6m x 20m. Vậy chị Hường đã bán hết phần đất 17m x 25m.*

Tại các bản tự khai, biên bản đối chất và biên bản hòa giải, bị đơn ông Lê Kim S có người đại diện là bà Trần Thị H trình bày:

Bà Hường mua của bà Na (mẹ bà Hường 17m) Năm 1994, sau khi vào đường bà Hường còn 14m, bán cho ông Sơn 3m, bà Nở 6m, bà R 3m, còn lại 2m. Phần đất bà Hường bán cho ông Sơn ở vị trí của bà Trang hiện nay, bán theo giấy tay ngày 14/10/1994.

Theo tờ tương phân ngày 05/4/1998, bà Hường được giao thêm 3m không liền kề với 2m ngang cũ nên bà Bà Hường hoán đổi phần đất 3m ông Sơn đã mua

với phần đất bà Hường được giao thêm để kết hợp với 2m đất còn lại và tiếp tục bán đất cho bà Trang. Sau khi ông Sơn đổi đất với bà Hường và tiếp tục đổi phần đất với bà R thì phần đất 3m của ông Sơn liền kề với phần đất 3m của bà Dần và phần đất 6m của bà R. Phần đất 3m ngang của bà Dần được tương phân đổi với ông Sơn để ông Sơn được lấy 3m ngang và bà Dần được lấy 123,5m^2 phần đất phía sau của ông Sơn.

Do đó, ông Sơn có tổng cộng 6m ngang phía trước, liền kề đất bà R và bà R chỉ có 6m ngang gồm 3m được tương phân và 3m mua của bà Hường. Nguyên đơn cho rằng phần đất nhà ông Kh là gồm 3m ngang được bà Hường tặng cho và 3m ngang mua của bà Hường, nhưng chỉ xây nhà 5m ngang, vậy phần đất tranh chấp là phần đất được họ tộc tương phân.

[1.3] Theo Quyết định số 2890/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND huyện CC:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 75m^2 có chiều ngang 3m, chiều dài 25m (nay diện tích đo đạc thực tế là 66m^2) liền kề với phần đất của ông Trương Duy Kh, tọa lạc tại ấp 4, xã TĐT, huyện CC thuộc một phần thửa 169, tờ bản đồ số 35, tài liệu bản đồ kỹ thuật số, bộ địa chính xã TĐT đã cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Kim S có nguồn gốc của bà Lê Thị Na quản lý sử dụng từ trước năm 1977.

Bà Lê Thị Na và ông Lý Viên Hổ có tổng cộng 5 người con gồm:

1. Bà Lê Thị H2;

2. Bà Lê Thị Bường (tên khác là Nguyễn Thị Liên, đã chết);

3. Bà Lê Thị Dần (đã chết);

4. Bà Lê Thị R;

5. Ông Lý Văn Kiệm (sống ở Trung Quốc nay đã chết).

6. Ông Lê Kim S (là con của bà Na và người chồng sau là ông Đỗ Văn Âu).

Trước năm 1977, bà Lê Thị Na quản lý sử dụng toàn bộ phần đất gồm các thửa 169, 171, 172, 173, 174, 175, tờ bản đồ số 35, tài liệu bản đồ kỹ thuật số, bộ địa chính xã TĐT.

Năm 1977, bà Lê Thị H2 (con bà Na) có mua lại của mẹ ruột phần đất diện tích khoảng 425m^2 mặt tiền đường Tỉnh lộ 15 (chiều ngang 17m, chiều dài 25m). Phần đất còn lại vẫn do bà Na quản lý sử dụng có chiều ngang khoảng 9m mặt tiền Tỉnh lộ 15. Đến năm 1984 bà Na chết.

Đối với phần diện tích đất mà bà Lê Thị H2 mua lại của mẹ ruột là bà Lê Thị Na từ năm 1977 có diễn biến như sau:

Năm 1994, bà Hường chuyển nhượng phần đất diện tích 150m^2 (chiều ngang 6m, chiều dài 25m) cho bà Nguyễn Thị Nở. Hiện bà Nở đã được UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ.

Khoảng năm 1996, bà Hường tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 75m^2 (chiều ngang 3m, chiều dài 25m) cho bà Lê Thị R em ruột bà Hường.

Năm 1998, bà Hường được UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ số 1020/QSDĐ ngày 03/10/1998 đối với phần diện tích 130m^2 còn lại, thuộc thửa 623-2, tờ bản đồ số 3, tài liệu 02/CT-UB, bộ địa chính xã TĐT.

Cùng năm 1998, bà Hường lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích khoảng 130m^2 (chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 25m) cho bà Phạm Thị Thanh Trang ngụ tại ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện CC (sau khi được UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ đối với phần đất này). Phần đất này có vị trí nằm giữa hai phần đất mà bà Hường đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nở và Lê Thị R. Hiện nay, bà Trang đã được UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ đối với phần diện tích đất trên.

Bà Lê Thị H2 còn lại phần đất diện tích 75m^2 (chiều ngang 3m, chiều dài 25m) liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho bà R hướng về ngã tư Tân Quy. Đây là phần đất tranh chấp và đã được UBND huyện CC cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Kim S (theo trình bày của ông Quan và ông Mang).

Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi bà Na bán cho con là bà Lê Thị H2 có diễn biến như sau:

Ngày 05/4/1998, các con của bà Lê Thị Na họp thân tộc để tương phân đối với phần đất do mẹ để lại cụ thể như sau:

+ Bà Lê Thi Hường do đã mua của mẹ ruột phần đất diện tích 425m^2 (chiều ngang 17m, chiều dài 25m) nên nay không được phân chia.

+ Bà Lê Thị Bường (tức bà Nguyễn Thị Liên) được hưởng phần đất diện tích 75m^2 (chiều ngang 3m, chiều dài 25m).

+ Bà Lê Thị Dần được hưởng phần đất diện tích 75m^2 (chiều ngang 3m, chiều dài 25m), liền kề với phần đất của bà Bường. Phần đất này được bà Dần hoán đổi với phần đất phía sau của ông Lê Kim S.

+ Bà Lê Thị R được hưởng phần diện tích 75m^2 (chiều ngang 3m, chiều dài 25m) liền kề với đất của bà Lê Thị Dần.

+ Ông Lý Văn Kiệm (sống ở Trung Quốc) được hưởng phần diện tích 289,5m^2 (chiều ngang 21,5m, chiều dài 13m) ở phía sau, không mặt tiền đường Tỉnh lộ 15. Do không có mặt nên giao ông Lê Kim S để giỗ cha mẹ.

+ Ông Lê Kim S được hưởng phần diện tích 289,5m^2 (chiều ngang khoảng 21,5m, chiều dài khoảng 13m) ở phía sau, không mặt tiền đường Tỉnh lộ 15.

Tờ tương phân được tất cả anh chị em trong gia đình đồng thuận, ký tên.

Năm 1998, bà Lê Thị Dần hoán đổi toàn bộ phần đất được tương phân có mặt tiền Tỉnh lộ 15 với phần đất phía sau của ông Lê Kim S.

Năm 1999, bà Lê Thị Liên và bà Lê Thị R thống nhất chuyển nhượng phần diện tích đất 100m^2 được tương phân cho ông Phạm Đăng Nhị. Trong đó, gồm 3m x 25m của bà Liên được tương phân và 1m x 25m của bà R được tương phân. Do hai phần đất cả bà Liên và bà R không liền kề nhau nên bà R và ông Lê Kim S thống nhất, ông Sơn lùi sang 1m về phần đất của bà R để đủ 4m x 25m chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Nhị.

Như vậy, trình bày của ông Lê Kim S tại Biên bản hòa giải tại Ủy ban và người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn là bà Hường (vợ ông Sơn) là có mâu thuẫn về phần đất đang tranh chấp. Ông Sơn cho rằng bà Hường đã bán cho ông Sơn 3m ngang trước năm 1994 và bán cho bà Nở 6m, ông Tư Sỹ - bà Trang 5m, bà R 3m vào năm 1994. Bà Hường vợ ông Sơn cho rằng năm 1994, bà Lê Thị H2 bán cho ông Sơn 3m, bà Nở 6m, bà R 3m, còn 2m; Đến năm 1998 được phân chia thêm 3m thì bán cho bà Trang tổng 5m còn lại.

Tuy nhiên, Giấy nhượng chủ quyền ngày 14/10/1994 không đúng với vị trí phần đất tranh chấp và theo trình bày của ông Quan, ông Mang là con ruột của bà Lê Thị H2 thì bà Hường không bán cho ông Sơn 3m ngang như ông Sơn và vợ ông Sơn trình bày, đồng thời không thừa nhận chữ ký của bà Hường, ông Quan, ông Mang trong giấy tay ngày 14/10/1994. Ông Quan, ông Mang chỉ thừa nhận bán cho bà Nở 6m, bán cho ông Tư Sĩ năm 1994 (theo yêu cầu của ông Sỹ thì làm giấy bán cho bà Trang- con dâu của ông Tư Sĩ đứng tên năm 1998) 5m, bán cho bà R 3m, còn lại 3m sau đó vừa bán vừa cho bà R.

Như vậy, theo trình bày của nguyên đơn và ông Quan, ông Mang là con của bà Hường thì bà Hường bán cho bà R 3m, vừa bán vừa cho 3m, bà R được tương phân thêm 3m, tổng cộng là 9m. Bà R đã chuyển nhượng 1m, chuyển nhượng cho ông Kh 5m, như vậy còn lại 3m là phần đất tranh chấp.

Lời khai này là phù hợp với các tài liệu chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án và phù hợp với lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các nhân chứng. Hồ sơ thể hiện các anh chị em và con cháu trong thân tộc của bà Lê Thị Na đều không thừa nhận việc bà Hường có chuyển nhượng cho ông Sơn 3m và việc tranh chấp đất đai của gia tộc đã kéo dài từ năm 2004 đến nay, thể hiện ở rất nhiều biên bản hòa giải, giải quyết tranh chấp giữa ông Lý Văn Kiệm, ông Quan, ông Mang, bà R, ông Kh với ông Sơn.

Tuy bà Lê Thị H2 đã chết nên không có lời khai của bà Hường về việc có bán cho ông Sơn 3m đất tranh chấp nêu trên hay không nhưng những người con của bà Hường không thừa nhận việc bán đất cho ông Sơn, điều này phù hợp với lời khai của các con cháu trong thân tộc và phù hợp với tài liệu là giấy thỏa thuận

chuyển giao phần đất ngày 09/12/1998 của bà Hường, ông Quan, ông Mang thể hiện không có việc bán cho ông Sơn phần đất tranh chấp vào năm 1994. Ông Quan, ông Mang là con ruột của bà Hường cùng xác nhận phần đất tranh chấp do bà Hường vừa bán vừa cho bà R. Điều này cũng phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất từ trước đến nay và kết quả thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất tranh chấp có diện tích bề ngang khoảng 3m, dài dọc theo nhà đất của ông Kh mua của bà R có bề ngang 5m, hiện trạng trên đất là lối đi sử dụng vào cửa hông và cửa sau của nhà ông Kh, trên đất có hệ thống nước của nhà ông Kh và trồng các cây lâu năm do nhà bà R ông Kh trồng và quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ cho rằng phần đất của bà R đã mua là 9m và thực tế quản lý sử dụng còn lại là 3m ngay phần đất tranh chấp.

[2] Về quá trình cấp GCN.QSDĐ cho ông Lê Kim S:

Theo Quyết định số 2890/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND huyện CC:

Năm 2000, ông Sơn đăng ký xin cấp GCN.QSDĐ đối với toàn bộ phần diện tích đất đã được phân chia theo tờ tương phân lập ngày 05/4/1998 và cả phần đất ông Sơn đã hoán đổi với bà R sau khi ông Sơn nhận chuyển nhượng từ bà Hường. Và được UBND xã TĐT xét đề nghị UBND huyện CC cấp GCN.QSDĐ số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 với tổng diện tích 1.136m^2.

Đến năm 2012, ông Lê Kim S lập thủ tục cấp đổi giấy đồng thời đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở với diện tích 258m^2. Ông Sơn đã được UBND huyện CC cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012 do ông đứng tên (gồm 300m^2 đất ở và 989,1m^2 đất trồng cây lâu năm theo Quyết định số 7639/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND huyện CC về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Lê Kim S).

Tháng 3/2014, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Qu cho rằng phần đất diện tích 75m^2 hiện ông Sơn đứng tên quyền sử dụng đất là do ông Sơn giả mạo chữ ký của bà Hường, ông Quan, ông Mang và bà R để làm thủ tục xin cấp GCN.QSDĐ là không đúng. Vụ việc đã được UBND xã TĐT hòa giải nhưng không thành.

Tháng 5/2014, ông Quan, ông Mang có đơn khiếu nại đến UBND huyện CC để xem xét thu hồi lại GCN.QSDĐ đã cấp cho ông Lê Kim S đối với phần diện tích trên.

Qua kiểm tra phần đất tranh chấp chiều ngang 3m, chiều dài 25m giữa ông Quan, ông Mang đối với ông Lê Kim S, tọa lạc tại ấp 4, xã TĐT, huyện CC. Hiện trạng là đất trống, không có nhà ở.

- Theo tài liệu 299/TTg phần đất này thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 03, do ông Lê Kim S kê khai đăng ký.

- Theo tài liệu 02/CT-UB phần đất này thuộc thửa 623, tờ bản đồ số 03 loại thổ tập trung, nhiều hộ sử dụng.

- Theo tài liệu bản đồ kỹ thuật số phần đất này thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 35, ghi tên chủ sử dụng là ông Lê Kim S.

Tại phần II của Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai lập hồ sơ địa chính và cấp GCN.QSDĐ quy định: "Việc xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai xã, phường, thị trấn có thể được tiến hành đồng loạt cho nhiều hồ sơ đăng ký (trong trường hợp tổ chức kê khai đăng ký đồng loạt) hoặc cho một số ít hồ sơ (trong trường hợp kê khai đăng ký đơn lẻ). Sau khi Hội đồng đăng ký đất đai có kết luận, UBND xã, phường, thị trấn tổ chức công bố công khai kết quả đã xét để mọi người dân được tham gia ý kiến, thời gian công bố công khai là 15 ngày. Hết thời hạn này, UBND xã, phường, thị trấn lập Biên bản kết thúc việc công bố công khai hồ sơ. Đối với những trường hợp có khiếu nại hoặc có những vấn đề mới được phát hiện, UBND xã, phường, thị trấn tổ chức thẩm tra, xác minh để Hội đồng xét duyệt bổ sung và thông qua kết quả xét duyệt".

Kiểm tra thành phần hồ sơ cấp GCN.QSDD số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 của ông Lê Kim S. Nhận thấy, hồ sơ cấp giấy không được UBND xã TĐT thông qua Hội đồng đăng ký đất đai tại xã và không thực hiện việc niêm yết công khai tại xã theo quy định.

Tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 có quy định: "Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật".

UBND huyện CC nhận định như sau: Việc cấp GCN.QSDĐ số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 cho ông Lê Kim S (cấp lần đầu) là không thông qua Hội đồng xét cấp giấy tại xã, không thực hiện niêm yết công khai tại xã là không đúng quy định dẫn đến việc cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012 do ông Sơn đứng tên là không đúng. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý sử dụng phần diện tích đất trên ông Sơn đã thực hiện việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn sang đất ở với diện tích 258m^2. Do đó, theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp của ông Lê Kim S là thuộc trường hợp không phải thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 75m^2 nêu trên sẽ do Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật.

Như vậy, UBND huyện CC đã nhận định việc cấp GCN.QSDĐ số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 cho ông Lê Kim S (cấp lần đầu) là không thông qua Hội đồng xét cấp giấy tại xã, không thực hiện niêm yết công khai tại xã là không đúng quy định dẫn đến việc cấp đổi sang GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012 do ông Sơn đứng tên là không đúng.

Do sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận không niêm yết công khai, có biên bản xác định ranh giới đất nhưng không lấy ý kiến giáp ranh của các hộ có đất tiếp giáp nên dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận đối với phần đất có tranh chấp giữa các bên, phần đất tranh chấp không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Kim S; Tại hồ sơ cấp GCN.QSDĐ của ông Sơn năm 2000 cũng không thể hiện việc ông Sơn được bà Hường chuyển nhượng 3m ngang theo giấy tay ngày 14/10/1994 và chỉ có tờ tương phân năm 1998; Tại hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận của ông Sơn thể hiện cấp đổi do chuyển mục đích sử dụng đất 258m^2, nhưng sau khi đo đạc phát hiện phần đất tăng thêm 153,1m^2 nhưng cũng không lấy ý kiến của các hộ có đất tiếp giáp.

Hơn nữa, như đã nhận định ở phần trên về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, xét thấy phần đất tranh chấp 3m ngang (nay đo đạc thực tế là 66m^2) có nguồn gốc do bà Hường cho bà R giữ giùm, sau này vừa bán vừa cho bà R bằng miệng, hiện nay do gia đình bà R và ông Kh đang quản lý, sử dụng. Mặc dù, ông Sơn không thừa nhận việc bà Hường vừa bán vừa cho bà R, nhưng ông Sơn thừa nhận đất tranh chấp là của bà Hường bán cho ông theo giấy tay ngày 14/10/1994 nhưng giấy này không được các con bà Hường thừa nhận có ký tên nên ông Sơn không có chứng cứ chứng minh như nêu trên; vì thế đất vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Hường, nay bà Hường đã chết các con bà Hường là ông Quan, ông Mang thừa nhận bà Hường vừa bán vừa cho bà R nên không cần phải chứng minh thêm.

Như vậy, việc cấp GCN.QSDĐ số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 cho ông Lê Kim S (cấp lần đầu) và GCN.QSDD số CH05828 ngày 12/11/2012 cho ông Lê Kim S (cấp lần hai) của UBND huyện CC không chỉ sai phạm về mặt hình thức, thủ tục cấp giấy mà còn ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà R nên cần thiết phải hủy để cấp lại.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy GCN.QSDD số 2362/QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 cho ông Lê Kim S (cấp lần đầu) và GCN.QSDĐ số CH05828 ngày 12/11/2012 cho ông Lê Kim S (cấp lần hai) của UBND huyện CC và công nhận cho bà Lê Thị R phần đất có diện tích 66m2 (ngang 3m, dài khoảng 20,09m) đường Tỉnh lộ 15, xã TĐT, huyện CC thuộc giấy chứng nhận của ông Sơn do bên nguyên đơn đang quản lý sử dụng theo Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn

cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Kim S do bà Trần Thị H làm đại diện, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Kim S là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

[5] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 và khoản 14 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 273; Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Luật đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 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 kháng cáo của bị đơn ông Lê Kim S do bà Trần Thị H làm đại diện, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1386/2022/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị R:

2.1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2362 QSDĐ/HTH ngày 03/10/2000 của ông Lê Kim S (cấp lần đầu) và cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05828 ngày 12/11/2012, thuộc thửa 169, tờ bản đồ 35, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (cấp lần hai).

2.2. Công nhận bà Lê Thị R được quyền sử dụng phần đất có diện tích 66m2 (ngang 3m, dài khoảng 20,09m) đường Tỉnh lộ 15, xã TĐT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ Hiện trạng vị trí- áp ranh ngày 26/10/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Nguyên đơn bà Lê Thị R được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất được công nhận nêu trên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Kim S không phải nộp.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND TP. HCM;
– VKSND TP. HCM;
– Cục THADS TP. HCM;
– Các đương sự (7);
– Lưu VT (5), HS (2), 19b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu