

Bản án số: 934/2017/DS-PT

Ngày: 29-9-2017

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Trần Thị Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 43/DSPT ngày 07 tháng 02 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 636/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2062/2017/QĐXXPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn M (sinh năm 1936, chết ngày 18/01/2017):

- Bà Lâm Thị H, sinh năm 1963

- Bà Lâm Thị N, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Ấp CD, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lâm Tấn H, sinh năm 1973

- Ông Lâm Thành N, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lâm Thị Kim K, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp BĐ, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Mỹ T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 06 năm 2017).

Bị đơn: Bà Phan Thị Kim P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số x đường NTL, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị Cẩm L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số x đường NTL, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Trần Thị N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Nhà không số, đường NTL, tổ x, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phan Thị Kim E, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Nhà không số, đường NTL, tổ x, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Phan Thị Kim M, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Nhà không số, đường NTL, tổ y, ấp GS, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ủy ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: Đường tỉnh lộ 8, khu phố 7, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D – Phó Chủ tịch UBND huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Tổ x, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1937.

Địa chỉ: 214 đường NTL, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số x đường NTL, tổ 5, ấp PL, xã TPT, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 4 năm 2014 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ông Lâm Văn M có phần đất do ông trực tiếp khai phá và quản lý sử dụng từ năm 1954 cho đến nay, với tổng diện tích đất lúc đầu là 8.329m² bao gồm các thửa đất số 151, 242, 260, tờ bản đồ số 6, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 1, thửa đất số 364, 365 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1104/QSDD/ĐG ngày 28 tháng 05 năm 1999 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lâm Văn M. Đến năm 2004 thì chuyển nhượng một phần đất, phần diện tích đất còn lại là 5.796 m², được cấp đổi sang sổ mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 27 QSDD/ĐG ngày 09 tháng 06 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên ông Lâm Văn M.

Vào khoảng năm 1997 bà Phan Thị Kim P gọi ông Lâm Văn M là cậu, lúc đó do mâu thuẫn trong gia đình, bà P ly hôn nhưng không có đất làm nhà ở nên đến hỏi ông M cho mượn tạm một phần đất để cất nhà ở tạm, vì là chỗ bà con nên ông M đồng ý chỉ cho một phần đất gần nhà ông M để bà P dựng nhà ở tạm, khi cho mượn đất ông M không làm giấy tờ gì, cũng không nói là chiều ngang bao nhiêu và chiều dài là bao nhiêu. Lúc đầu bà P chỉ cất nhà tạm mái lá và vách lá tạm trên phần đất thuộc thửa số 364 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Trung. Ở được một thời gian bà P tự ý xây nhà tường gạch thì ông M đã làm đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân xã Tân Phú Trung yêu cầu ngăn chặn không cho xây nhà và yêu cầu bà P phải trả lại phần đất này nhưng bà P không đồng ý. Phần đất hiện nay bà P đang sử dụng diện tích là 277,8 m² gồm khu 1 là phần đất trống có diện tích là 185,3 m² và khu 2 là phần đất có căn nhà theo hiện trạng hiện nay có diện tích là 92,5 m². Hiện nay phần đất này thuộc một phần thửa số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2003) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 27 QSDD/ĐG ngày 09 tháng 06 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lâm Văn M.

Nay ông Lâm Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị Kim P phải trả lại toàn bộ phần đất này, phần chi phí xây nhà ông sẽ đền bù theo giá của Hội đồng định giá. Còn nếu trường hợp bà P đồng ý hòa giải thì ông Lâm Văn M đồng ý cho bà P được quyền sử dụng căn nhà theo hiện trạng hiện nay và chiều dài là hết phần đất đang sử dụng. Nếu không thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bị đơn bà Phan Thị Kim P trình bày:

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn M. Nguồn gốc phần đất này là của ông bà sơ của bà là ông Nguyễn Văn C và bà

Nguyễn Thị M để lại, ông C và bà M có 7 người con (gồm: Nguyễn Thị A, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị V và Nguyễn Thị C. Tất cả đều đã chết). Hiện nay còn có một số người cháu chắt của ông bà sơ biết rõ phần đất này. Về nguồn gốc phần đất này cụ thể như sau: Ông C và bà M để lại phần đất này cho bà Nguyễn Thị A. Bà Nguyễn Thị A và chồng là ông Trần Văn B có nhiều người con trong đó có ông Trần Văn M (đã chết) và bà Trần Thị T (đã chết). Ông Trần Văn M có con là bà Trần Thị N (bà P là con của bà N). Bà Trần Thị T là mẹ của ông Lâm Văn M.

Sau giải phóng năm 1975, ông Lâm Văn M đi kháng chiến về đây cất nhà ở và lấy hết phần đất này chia đất cho các con ông M, khi đó mẹ bà là bà Trần Thị N có đến gặp ông Lâm Văn M đề nghị chia phần đất của ông bà ngoại để lại cho ông Trần Văn M một phần nhưng ông M không đồng ý. Đến năm 1997, thì ông Lâm Văn M mới đồng ý kéo dây chia cho mẹ bà là bà Trần Thị N được hưởng một phần đất do ông bà để lại cho ông Trần Văn M là chiều ngang là 13 m và chiều dài là 20 m, thuộc thửa số 364 tờ bản đồ số 05, như hiện trạng nhà đất đo vẽ. Việc ông M chia và giao đất có bà Trần Thị N đi cùng đo đất và chứng kiến nhưng hai bên cũng không làm giấy tờ gì. Sau đó bà N để lại cho bà tự xây cất một căn nhà giữa lô đất, nhà có chiều ngang 4 m, chiều dài 8 m, vách lá, mái lá. Khoảng 4 năm sau thì nhà lá hư nên bà làm lại nhà mái tôn, vách lá, nền tráng xi măng. Sau đó bà góp tiền cất nhà tường gạch, mái tôn, nền nhà gạch tàu như hiện nay. Đến năm 2001, do 2 em gái bà là Phan Thị Kim M và Phan Thị Kim E có nhu cầu làm nhà, mẹ con bà phải chuyển căn nhà của bà vào một bên sát ranh đất để chừa lại nền đất làm nhà cho 2 em của bà. Khi đó gia đình bà đã đổ đất đào móng cất nhà thì ông Lâm Văn M thay đổi không đồng ý cho gia đình bà làm nhà và khiếu nại ra Ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân xã Tân Phú Trung, bắt đầu phát sinh tranh chấp cho đến nay. Từ trước đến nay bà bỏ tiền ra xây dựng và trực tiếp đang quản lý sử dụng căn nhà như hiện nay và bà có hộ khẩu thường trú tại đây, hiện bà đang sống với con gái là Hà Thị Cẩm L. Do phần đất này thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M và bà nhiều lần yêu cầu ông Lâm Văn M cho bà tách thửa đất làm giấy tờ đất nhưng ông M không đồng ý vì vậy cả phần nhà và đất hiện nay bà vẫn chưa làm được giấy tờ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày:

Bà là mẹ ruột bà Phan Thị Kim P, bà và ông Lâm Văn M có quan hệ bà con, năm 1997 chính ông Lâm Văn M kêu bà về chia đất cho bà được hưởng phần của cha bà là ông Trần Văn M để lại là đúng sự thật, vì phần đất này có nguồn gốc của ông bà để lại, phần đất này có diện tích chiều ngang là 13 m và chiều dài là 20 m, mẹ con bà về cất nhà ở với chiều ngang 4 m và chiều dài 20 m, nay bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của con bà là P là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Cẩm L trình bày:

Bà là con bà Phan Thị Kim P, bà thống nhất với nội dung trình bày của mẹ là bà Phan Thị Kim P và bà ngoại là bà Trần Thị N là đúng sự thật, bà về đây sinh sống cùng mẹ và bà ngoại vì nguồn gốc đất này là của ông bà để lại, vì vậy bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim M trình bày:

Bà là con bà Trần Thị N là em bà Phan Thị Kim P, bà thống nhất với nội dung trình bày của bà P và bà N là đúng sự thật, nguồn gốc đất này là của ông bà để lại, vì vậy bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phan Thị Kim E trình bày:

Bà là con bà Trần Thị N là em bà Phan Thị Kim P, năm 2001, mẹ con bà định đổ đất xây cất một căn nhà cho bà ở trên phần đất sát cạnh nhà bà P nhưng ông Lâm Văn M không cho, nay bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà P và bà N là đúng sự thật, nguồn gốc đất này là của ông bà để lại vì vậy bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện hợp pháp là ông Đinh Thành C trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện CC không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Ông C đề nghị vắng mặt trong quá trình hòa giải xét xử tại các cấp Tòa án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 12 năm 2015 như sau:

Trước đây ông là trưởng ấp nên ông biết nguồn gốc phần đất hiện nay mà mẹ con bà Trần Thị N và bà Phan Thị Kim P đang quản lý sử dụng là của ông bà để lại là đúng sự thật, ngoài ra ông không biết cụ thể tranh chấp giữa hai bên như thế nào.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn R trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 12 năm 2015 như sau:

Theo ông nguồn gốc đối với phần đất hiện nay mà mẹ con bà Trần Thị N và bà Phan Thị Kim P đang quản lý sử dụng là của ông bà để lại là đúng sự thật, ngoài ra ông không biết cụ thể tranh chấp giữa hai bên như thế nào.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 12 năm 2015 như sau:

Ông có quan hệ bà con với ông Lâm Văn M và bà Trần Thị N, theo ông nguồn gốc phần đất hiện nay mà mẹ con bà Trần Thị N và bà Phan Thị Kim P đang quản lý sử dụng là của ông bà để lại là đúng sự thật, ngoài ra ông không biết cụ thể tranh chấp giữa hai bên như thế nào.

Bản án sơ thẩm số 636/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi quyết định:

Áp dụng:

- Điều 6, khoản 2,5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 68, 70, 71, 86, 91, 147, 157, 161, 165, 227 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự năm 2015;

- Các Điều 515, 520, 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Các Điều 256, 467, 512, 517, 725, 733 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 48, 50, 105, 106, 107 của Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009;

- Các Điều 97, 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 8, 24 và 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

- Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Văn M về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Thị Kim P phải trả lại phần đất có diện tích là 185,3 m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), đất tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 663787; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 27 QSDĐ/ĐG ngày 09 tháng 06 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên ông Lâm Văn M. Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

2. Buộc bà Phan Thị Kim P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Phan Thị Kim M, bà Phan Thị Kim , bà Hà Thị Cẩm L phải trả lại cho ông Lâm Văn M phần đất có diện tích là 185,3 m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), đất tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ

hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

3. Buộc bà Phan Thị Kim P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Phan Thị Kim M, bà Phan Thị Kim E, bà Hà Thị Cẩm L phải tháo dỡ hiện trạng là một căn nhà chòi cất trên đất có kết cấu gồm cột gỗ, vách bao quanh bằng bạt nylon (nhựa mũ); mái phủ bạt nylon (nhựa mũ) với diện tích chiều ngang 3,81 m và chiều dài khoảng 4,52 m, có tổng diện tích là 17,2 m², và di dời 03 cây xanh còn nhỏ, đồng thời phải tháo dỡ phần mái tôn phía trước của nhà bà P còn lấn sang phần đất trống bên cạnh có chiều ngang là 2,31 m và chiều dài là 4,31 m, với diện tích là 19,4 m² căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu quá thời hạn trên mà bà P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Phan Thị Kim M, bà Phan Thị Kim E, bà Hà Thị Cẩm L chưa tự thực hiện thì ông Lâm Văn M được quyền tự mình hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án và không phải bồi thường.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lâm Văn M về việc tiếp tục tặng cho bà Phan Thị Kim P phần đất có diện tích là 92,5 m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), đất tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

5. Bà Phan Thị Kim P được quyền tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích là 92,5 m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), đất tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

6. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 663787; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 27 QSDĐ/ĐG ngày 09 tháng 06 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh cấp đứng tên ông Lâm Văn M để tách thửa điều chỉnh diện tích đất cho ông Lâm Văn M và bà Phan Thị Kim P theo quy định pháp luật.

7. Các bên gồm ông Lâm Văn M và bà Phan Thị Kim P được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, trong việc lập hồ sơ thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất, để đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật ngay sau khi bản án có hiệu lực.

8. Về thời gian thi hành án việc giao nhận phần đất của mỗi bên: là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Văn M không phải nộp án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2012/09339 ngày 06/05/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, thành Phố Hồ Chí Minh. Bà Phan Thị Kim P phải nộp án phí số tiền là 6.485.500 đồng (Sáu triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

10. 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.

11. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

Ngày 26/12/2016, bị đơn là bà Phan Thị Kim P có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định quan hệ

pháp luật tranh chấp là “Đòi lại tài sản”, án phí sơ thẩm áp dụng là trường hợp không có giá ngạch. Chấp nhận một phần kháng cáo về án phí, các nội dung kháng cáo khác là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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 nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ.

[2] Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ, việc tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng quy định pháp luật, đồng thời xác định đúng về thẩm quyền giải quyết vụ án. Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn là ông Lâm Văn M chết ngày 18/01/2017, do đó những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M tham gia tố tụng kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[3] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp tại vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Hội đồng xét thấy: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận và cho bị đơn mượn ở nhờ. Tòa án đã thụ lý vụ án với mức tạm ứng án phí không giá ngạch là 200.000 đồng theo quan hệ tranh chấp mà nguyên đơn khởi kiện là đòi lại quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu phản tố, hay yêu cầu độc lập khác. Nội dung vụ án cũng không giải quyết tranh chấp về thừa kế, còn việc nguyên đơn tặng cho một phần đất cho bị đơn là thể hiện ý chí tự nguyện của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, được ghi nhận trong bản án chứ không có tranh chấp về mối quan hệ pháp luật này. Do vậy, quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án được xác định là “Đòi lại tài sản”. Mặc dù xác định tên quan hệ pháp luật không đúng nhưng nội dung tranh chấp đã được sơ thẩm giải quyết theo trình tự thủ tục quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự nên không ảnh hưởng đến quyền về tố tụng của các đương sự, vì vậy chỉ cần sửa lại tên quan hệ tranh chấp của vụ án.

[4] Diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 277,8 m² gồm khu 1 là phần đất trống có diện tích là 185,3 m² và khu 2 là phần đất có căn nhà theo hiện trạng có diện tích là 92,5 m², thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 663787; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 27 QSDĐ/ĐG ngày 09 tháng 06 năm 2004 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lâm Văn M. Ông M đòi bà P phải trả lại phần đất trống có diện

tích là 185,3 m², riêng phần đất diện tích là 92,5 m² có căn nhà của bà P thì ông M tự nguyện tặng cho bà P được tiếp tục sử dụng.

[5] Bà N và bà P trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất của cụ C và cụ M chết để lại cho cụ Nguyễn Thị A sử dụng. Cụ A có 7 người con trong đó có cụ Trần Văn M (chết năm 1961, là cha của bà N) và cụ Trần Thị T (chết năm 1968, là mẹ của ông M), hai người này là người sử dụng đất sau khi cụ A chết. Tất cả các giai đoạn sử dụng đất này đều chưa được cấp giấy tờ gì về đất đai và cũng không có ai tranh chấp về thừa kế. Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận ông M là người trực tiếp sử dụng phần đất này từ năm 1975, có thực hiện nghĩa vụ thuế và không có tranh chấp. Năm 1999 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc ông M sử dụng đất liên tục hơn 30 năm không có tranh chấp nên theo quy định của pháp luật đây cũng là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông M.

[6] Về kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất: Ông M là người trực tiếp sử dụng và kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nên là người được cấp giấy chứng nhận từ năm 1999. Bà P là người được ông M cho mượn đất nên không được cấp giấy chứng nhận.

[7] Quyền sử dụng đất là của ông M do ông M cho bà P mượn đất để sử dụng. Bà P không có chứng cứ nào chứng minh việc bà được xác lập quyền sử dụng đất này. Việc ông M cho bà P mượn đất để cất nhà ở không làm phát sinh quyền sử dụng đất cho bà P. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M tự nguyện tặng cho bà P phần diện tích là 92,5 m² được ghi nhận trong Bản án là phù hợp pháp luật. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Về điều luật áp dụng, thời điểm xác lập giao dịch có tranh chấp là năm 1997 nên án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết là chính xác, nhưng đồng thời án sơ thẩm lại áp dụng các điều luật của Bộ luật dân sự năm 2005 là không cần thiết. Phần quyết định (Điều 3 và 8) của Bản án sơ thẩm quy định *“trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu quá thời hạn trên mà bà P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Phan Thị Kim M, bà Phan Thị Kim E, bà Hà Thị Cẩm L chưa tự thực hiện thì ông Lâm Văn M được quyền tự mình hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án và không phải bồi thường”*. Việc án sơ thẩm tự ấn định trong bản án thời hạn 30 ngày để thi hành án và quyết định cho ông Lâm Văn M được *“quyền tự mình thi hành án”* là không đúng.

[9] Bản án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất có tranh chấp tại vụ án là của ông M, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của ông M tặng cho một phần diện tích đất cho bà P. Theo quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thì việc tặng cho phải được sự đồng ý chấp nhận của cả hai bên là bên tặng cho và bên nhận tặng cho. Bản án sơ thẩm ghi nhận ý chí tặng cho của ông M là đúng, giai đoạn thi hành án

trong trường hợp bà P đồng ý nhận tài sản tặng cho thì căn cứ bản án để xác lập quyền sử dụng đất được tặng cho theo quy định chung. Do đó việc án sơ thẩm tuyên đề nghị Ủy ban nhân dân thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông M và điều chỉnh tách thửa diện tích đất phần của ông M và phần cho bà P là chưa đủ điều kiện thi hành án.

[10] Về án phí sơ thẩm, nội dung giải quyết tại vụ án là tranh chấp đòi lại tài sản nên mức án phí áp dụng là không có giá ngạch. Việc án sơ thẩm buộc bà P phải chịu mức án phí có giá ngạch là không đúng.

Những vấn đề nêu trên có thể bổ sung khắc phục giải quyết được tại phiên tòa phúc thẩm nên chỉ cần sửa bản án sơ thẩm, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát.

Từ nhận định trên, xét án sơ thẩm đã giải quyết nội dung vụ án đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các Điều 515, 520, 690 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 48, 50, 105, 106, 107 của Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009. Điều 8, 24 và 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 636/2016/DS-ST ngày 23/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bà Phan Thị Kim P và bà Trần Thị N, bà Phan Thị Kim M, bà Phan Thị Kim E, bà Hà Thị Cẩm L phải trả lại cho ông Lâm Văn M (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của của nguyên đơn tại Bản án này) phần đất có diện tích là 185,3 m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

2. Buộc bà Phan Thị Kim P và bà Trần Thị N, bà Phan Thị Kim M, bà Phan Thị Kim E, bà Hà Thị Cẩm L phải tháo dỡ hiện trạng là một căn nhà chòi cất trên đất, di dời 03 cây xanh còn nhỏ, đồng thời phải tháo dỡ phần mái tôn phía trước của nhà bà P còn lấn sang phần đất nêu trên để thi hành trả lại đất trống cho nguyên đơn. Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi

trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc ông Lâm Văn M tặng cho bà Phan Thị Kim P phần đất có diện tích là 92,5 m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 7, Bộ địa chính xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn xây dựng thương mại đo đạc và bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 08/12/2014 đã được Phòng tài nguyên và môi trường huyện Củ Chi xác nhận ngày 23/12/2014 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi xác nhận ngày 31/12/2014 và Bản đồ hiện trạng vị trí bổ sung lập ngày 08 tháng 12 năm 2014 (có ranh giới khu đất theo bản vẽ cùng số ngày 08/12/2014 đã được kiểm tra nội nghiệp).

4. Bà Phan Thị Kim P được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục xác lập quyền sử dụng diện tích đất được tặng cho nêu trên, theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp là 200.000 đồng, (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2012/09339 ngày 06/05/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi). Bà Phan Thị Kim P phải nộp án phí số tiền là 200.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Kim P không phải chịu, được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp (Biên lai AA/2016/0005809 ngày 03/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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;
- TAND huyện Củ Chi;
- THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng