

Bản án số: 273/2023/DS-PT

Ngày 17- 5- 2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”.

**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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Tô Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - 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 Văn Phụng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17 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 dân sự thụ lý số: 631/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê Vinh Q**, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: 62/19/12B, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Bà **Võ Thị Tuyết M**, sinh năm 1981; (vắng mặt)

Địa chỉ: 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2019) (có mặt)

Địa chỉ: 3/10A, K4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương T D - Công ty luật TNHH MTV T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn H**; sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: 62/19/18/1H, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

2. Bà **Võ Thị Thanh H**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn Trung Q**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

4. Ông **Võ Thanh T**, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

5. Bà **Trần Thị S**, sinh năm: 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

6. Ông **Trần Công L**, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

7. Bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: 7241 Wyoming St, Apt.3 Westminster, CA 92683, Country of Orange, State of California, United States of America.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Q, ông T, bà S, ông L, bà H: Ông **Nguyễn Tấn Phước V**, sinh năm 1985. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 306, đường 30/4, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

8. Bà **Phan Thanh T**, sinh năm: 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: 62/19/12B, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

9. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Bà **Võ Thị Thanh T**, sinh năm 1973, cháu **Võ Phước L** sinh năm 2013 (con của bà Tuyết), bà **Huỳnh Thị Kim T**, sinh năm 1982, ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1978, cháu **Nguyễn Minh N**, sinh năm 2013; cùng địa chỉ: 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ. (vắng mặt)

11. Cháu **Lê Quang T**, sinh năm 2007 (con của ông Q); địa chỉ: 62/19/12B, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Vinh Q**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Lê Vinh Q** trình bày:

Ông đang sử dụng đất tại địa chỉ 61/19/12B, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ, thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, có diện tích 11.5m x 13m, có nguồn gốc do ông mua của ông **Nguyễn Văn H** năm 1990. Khi mua của ông H ông có viết giấy mua bán, do mất giấy mua bán vào thời điểm bán nên vào năm 2000 ông H có viết giấy bán đất lại cho ông, và ông H chỉ phần đất ông H bán để ông rào lại, ông không đo đạc phần đất ông H bán. Ông mua miếng đất trên với giá 5 chỉ vàng. Sau khi ông H giao đất thì gia đình ông xây dựng nhà cấp 4 và sinh sống đến nay. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông chưa thực hiện thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến nay ông vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất ông có cho ông **Võ Thanh T** dựng nhà trên phần đất của ông để ở, phần đất này có diện tích 5 x 13m. Quá trình chung sống, anh em ông không phát sinh mâu thuẫn gì. Vào năm 2014, do có nhu cầu xác định lại rõ ranh mốc sử dụng đất, để khi có điều kiện ông xin

Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đội đo đạc đến khu đất thì gặp phải sự cản trở của ông Võ Thanh T. Vì vậy, đội đo đạc không thực hiện được nhiệm vụ. Nay, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đ buộc bà Võ Thị Tuyết M phải trả lại cho ông diện tích 264,1m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà M.

- Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Võ Thị Tuyết M và người đại diện theo ủy quyền do bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do mẹ bà là bà Lê Thị H ủy quyền cho bà quản lý, sử dụng, hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà không rõ nguồn gốc đất ở đâu mà mẹ bà có, sau này xem hồ sơ thì mới biết thửa đất trên do mẹ bà mua của bà Ngô Thị Hai và ông Ngô Văn Cát. Hiện nay, chị ruột của bà là bà Võ Thị Thanh H, sinh năm: 1972 và ông Võ Thanh T cùng cư trú trên địa chỉ: 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ, sử dụng. Nay, ông Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ buộc bà phải trả lại cho ông Q diện tích 264,1m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào năm 1990, ông có bán cho ông Lê Vinh Q một miếng đất diện tích khoảng 150m², khi bán ông không biết số tờ, thửa của phần đất đã bán cho ông Q, phần đất của ông bán phía sau nhà bà Lê Thị H. Ông bán cho ông Q với giá 5 chỉ vàng. Nguồn gốc đất ông bán là do mẹ ông bà Nguyễn Thị B để lại cho ông sau khi bà B đi định cư tại Mỹ. Việc mua bán có viết giấy mua bán nhưng hiện ông không còn giữ. Năm 2000, ông có viết lại giấy bán đất cho ông Q. Khi mua bán, ông chỉ phần đất bán chứ không đo. Nay, ông Q yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ buộc bà Võ Thị Tuyết M phải trả lại cho ông Q diện tích 264,1m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ thì ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Q có ông Nguyễn Tấn Phước V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông là chồng bà Võ Thị Tuyết M, hiện nay đang cư trú tại địa chỉ nhà đất đang tranh chấp giữa ông Lê Vinh Q và bà Võ Thị Tuyết M. Tài sản tranh chấp là một phần đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ, là tài sản riêng của bà M. ông Q tranh chấp thì ông không có ý kiến gì. Ông T với ý kiến của bà M và không thắc mắc, KH nại gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thanh Thảo trình bày:

Năm 2004, bà và ông Q chung sống với nhau cho đến nay. Tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông Q. Bà đồng ý với ý kiến của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công L và bà Võ Thị Thanh H có ông Nguyễn Tấn Phước V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông L là anh rể của bà Võ Thị Tuyết M, bà Hà là chị gái của bà M, hiện sinh sống tại địa chỉ tranh chấp. Ông bà T với ý kiến của bà M tại các bản tự khai, ông Q cho rằng diện tích đất tranh chấp do chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H thì ông bà không đồng ý. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh T, bà Trần Thị S có ông Nguyễn Tấn Phước V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do mẹ ông bà là bà Lê Thị H quản lý, sử dụng. Năm 2000, bà H định cư tại Hoa Kỳ nên đã ủy quyền lại toàn bộ nhà đất cho bà M quản lý, sử dụng. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 419 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 28 tháng 8 năm 2000, chứng nhận bà H là chủ căn nhà và đất tranh chấp. Diện tích đất thực tế là 292,1m² chứ không phải 28m² như giấy chứng nhận được cấp cho bà H là có sự nhầm lẫn. Gia đình biết được nhầm lẫn nên đã kê khai đủ diện tích 292,1m². Bà M đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23 tháng 11 năm 2007, công nhận diện tích 292,1m² đất. Từ đó, bà H và bà M vẫn đóng thuế đất theo thông báo đóng thuế đối với diện tích 292,1m².

Hiện nay, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, do vợ chồng ông bà sử dụng một phần, một phần do ông Q sử dụng. Vợ chồng ông bà xây dựng nhà trên đất tranh chấp từ năm 2000, giá trị căn nhà là 112.061.250 đồng. Khi xây dựng nhà thì các anh chị em đều biết.

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông bà không yêu cầu thanh toán giá trị nhà xây dựng mà yêu cầu giải quyết sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H có ông Nguyễn Tấn Phước V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lê Thị H quản lý mua thửa đất 136, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường Q, thành phố B diện tích 321,8m² của bà Ngô Thị Hai vào năm 1980. Nhà được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 12130/CN.SHN ngày 14 tháng 6 năm 1989.

Năm 1997, bà H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đơn đăng ký xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, đã được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 27 tháng 3 năm 1998.

Ngày 28/8/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47010405523 cho bà Lê Thị H đối với nhà địa chỉ 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, diện tích đất 28m². Năm 2000 khi đi định cư tại Hoa Kỳ nên bà H đã ủy quyền lại toàn bộ nhà đất cho bà M quản lý, sử dụng.

Ngày 23/11/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312602303005 với căn nhà địa chỉ 62/25/22/4, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Q, thành phố B, đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, diện tích 292,1m² cho bà Võ Thị Tuyết M là đảm bảo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Từ khi bà H và bà M sử dụng đất vẫn đóng thuế đất theo thông báo đóng thuế đối với diện tích 292,1m². Năm 1998 bà có xây một căn nhà dự định người khác ở, sau bà cho ông Q ở cho đến nay. Năm 2006 bà cất thêm một cái nhà sát vách nhà đã cho ông Q ở định người cháu sẽ ở nhưng sau đó cho ông Q ở luôn. Việc ông Q có mua đất của ông Nguyễn Văn H tại thửa số 87, tờ bản đồ số 17 diện tích 11,5m x 13m hay không bà không biết, ông Q không có đất và cũng không có căn nhà nào xây cất tên đất của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị Thanh T, cháu Võ Phước L (con của bà T), bà Huỳnh Thị Kim T, ông Nguyễn Văn Đ, cháu Nguyễn Minh N được triệu tập làm việc, tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt xem như không ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Lê Quang T (con của ông Lê Vinh Q); địa chỉ: 62/19/12B, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ được triệu tập đến phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt xem như không ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B đại diện trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất: Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Lê Thị H thể hiện nguồn gốc đất sử dụng không giấy tờ hợp lệ, nguồn gốc nhà do bà Lê Thị H mua nhà ở tháng 9 năm 1980. Nhà được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 12130/CN.SHN ngày 14 tháng 6 năm 1989.

Về trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận: Căn nhà tranh chấp tọa lạc trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q đã được Sở xây dựng tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Lê Thị H.

Ngày 24/7/1997, bà Lê Thị H có đơn đăng ký xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, đã được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 27 tháng 3 năm 1998.

Ngày 28 tháng 8 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ký Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47010405523 cho bà Lê Thị H đối với nhà địa chỉ 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, diện tích đất 28m². Sau đó, bà Lê Thị H lập giấy ủy quyền (cho, tặng) nhà đất nêu trên cho con là bà Võ Thị Tuyết M.

Ngày 25 tháng 10 năm 2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ xác nhận trang 3 Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu mới là bà Võ Thị Tuyết M.

Thực hiện Nghị định số: 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ngày 04 tháng 7 năm 2000 được Sở địa chính tỉnh Đ (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ) có Tờ trình số 885/TTr.ĐC gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà số 62/25/22/4, tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B, thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q cho bà Lê Thị H.

Ngày 10 tháng 10 năm 2007, bà Võ Thị Tuyết M có đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

Ngày 17 tháng 11 năm 2007, Phòng quản lý đô thị thành phố B có Tờ trình số 2208/TTr-QLĐT.QLN gửi Ủy ban nhân dân thành phố B về việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà nêu trên cho bà Võ Thị Tuyết M.

Ngày 23 tháng 11 năm 2007, Ủy ban nhân dân thành phố B ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312602303005 với căn nhà địa chỉ 62/25/22/4, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Q, thành phố B, đất thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, diện tích 292,1m² cho bà Võ Thị Tuyết M là đảm bảo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vinh Q yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M trả lại 264,1m²thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17 tại phường Q, TP. B, tỉnh Đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 757312602303005 ngày 23/11/2007.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 220, 227, 228, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 105, 106, 688 của Bộ luật dân sự (2015): Luật đất đai (1999, 2003, Điều 203 Luật đất đai 2013); Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai. Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vinh Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” diện tích 264,1m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17 phường Q. TP. B, tỉnh Đ và yêu cầu hủy “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở và quyền sử dụng đất ở” số 757312602303005 ngày 23/11/2007 mang tên Võ Thị Tuyết M.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 27/8/2022, nguyên đơn ông Lê Vinh Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Vào ngày 28/8/2022 và 29/9/2022, nguyên đơn ông Lê Vinh Q có đơn kháng cáo bổ sung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Vinh Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị L cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Trương T Dũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Lê Vinh Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được chứng cứ mới nào chứng minh yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

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; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Lê Vinh Q trình bày: Ông đang sử dụng nhà đất tại địa chỉ 62/19/12B tổ 3, khu phố 3, phường Q, thành phố B. Đất thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 17 có diện tích 11,3 m x 13 m = 149,5m². Chứng cứ ông Q cung cấp thể hiện đất ông đang sử dụng có nguồn gốc do ông Q mua lại của ông Nguyễn Văn H vào năm 1990, có giấy tay nhưng bị thất lạc nên ông H viết giấy tay xác nhận lại vào năm 2000, trong giấy ghi diện tích chuyển nhượng là 11,3 m x 13 m = 149,5m² không ghi vị trí đất thuộc thửa và tờ bản đồ nào, không ghi tử cận. Nguồn gốc đất của ông H là do mẹ ruột (bà Nguyễn Thị B) cho ông, có lập “Đơn cho đất” vào ngày 25/01/1989, có xác nhận của Trưởng khóm 3 và Ủy ban nhân

dân phường Q, trong đó bà B cho ông H diện tích đất thổ cư 2.000m²”, đất tọa lạc tại khóm 3, phường Q, không ghi số thửa, số tờ bản đồ nhưng có nêu tử cận cụ thể. Năm 1998, ông H kê khai đất, được cấp biên nhận. Sau khi mua đất của ông H, ông Q xây nhà cấp 4 ở, đồng thời ông Q có cho ông Võ Thanh T là em cùng mẹ khác cha cất một căn nhà để ở trên phần đất này. ông Q có nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích 149,5m² các năm 2012 đến 2016. Ủy ban nhân dân phường Q trả lời các biên lai nộp thuế này là của thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại căn nhà số 62/19/12B, phường Q (nơi ông Q ở) với diện tích 149,5m² do ông Q đứng tên đăng ký kê khai (căn cứ tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Ủy ban nhân dân phường Q ký xác nhận ngày 15/4/2014). Tuy nhiên, do điều kiện khó khăn nên ông Q chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014, do có nhu cầu xác định lại rõ ranh mốc sử dụng đất, để khi có điều kiện ông xin Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi đội đo đạc đến khu đất thì gặp phải sự cản trở của ông Võ Thanh T, ông mới phát hiện phần đất của ông đang quản lý sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Tuyết M. Ông yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Tuyết M phải trả cho ông diện tích 264,1m², thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ. Riêng tài sản gắn liền với đất bà Võ Thị Tuyết M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ông xác định về ngôi nhà gắn liền với đất này ông không tranh chấp, chỉ yêu cầu “hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” diện tích 264,1m² theo giấy bà M được cấp số 757312602303005 ngày 23/11/2007.

Theo chứng cứ bà Võ Thị Tuyết M cung cấp thể hiện cha mẹ ruột bà M là bà Lê Thị H, ông Võ Văn Thương được Sở Xây dựng Đ cấp Giấy CNQSH nhà căn nhà số 62/25/22/4 đường Cách Mạng Tháng Tám, khóm 3, phường Q với diện tích nhà 28m² vào ngày 14/6/1989, nguồn gốc mua của ông Ngô Văn Cát và bà Ngô Thị Hai năm 1980. Năm 1986 ông Thương chết. Ngày 24/7/1997 bà H làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, trong đó bà H kê khai diện tích đất là 321,8m² thửa 136, bản đồ 17, nguồn gốc mua của bà Ngô Thị Hai năm 1980. Đến ngày 28/8/2000, bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 62/25/22/4 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Q với diện tích nhà 28m² và diện tích đất 28m² tại thửa 136, bản đồ 17. Do bà H đi Mỹ nên ngày 06/9/2000, bà H lập “Giấy ủy quyền, cho, tặng nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở đô thị” với nội dung bà H giao cho bà Vũ Thị Tuyết M (con gái) quyền quản lý, sử dụng và định đoạt căn nhà cùng khuôn viên đất ở tại số 62/25/22/4 đường Cách Mạng Tháng Tám, với diện tích khuôn viên đất ở 28m²; có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (BL 319, 320). Sau đó, năm 2007, bà M nộp hồ sơ xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, trong đó kê khai diện tích đất là 321,8m thửa 136, bản đồ 17 (BL 318, 325) và ngày 23/11/2007 bà M được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Chứng nhận chủ sở hữu nhà ở 57,11m² và chủ sử dụng đất ở 292,1m² (BL 09). Hiện nay, anh chị

ruột của bà M là bà Võ Thị Thanh H và ông Võ Thanh T cùng cư trú tại căn nhà trên.

Ông H khẳng định diện tích đất mà ông H bán cho ông Q vào năm 1980 nằm trong thửa 87, tờ bản đồ số 17 (BL 130); vị trí đất ông Q tranh chấp với bà M đúng là vị trí đất mà ông đã bán cho ông Q, nằm phía sau nhà bà H (BL 341, 342).

Xét về nguồn gốc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B do bà Lê Thị H mua của ông Ngô Văn Cát và bà Ngô Thị Hai với diện tích 321,8m². Ngày 28/8/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 47010405523 cho bà Lê Thị H diện tích 28m², diện tích nhà ở xây dựng trên đất, diện tích chưa công nhận là 264,1m² (nằm trong tổng diện tích 321,8m²). Cũng trong năm 2000, bà Lê Thị H lập ủy quyền tặng cho bà Võ Thị Tuyết M quản lý, sử dụng và được Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận ngày 06/9/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ xác nhận trên trang 3 Giấy chứng nhận cấp cho bà H ngày 25/10/2000. Sau đó, bà M xin cấp đổi lại giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận số 757312602303005 ngày 23/11/2007 với tổng diện tích là 292.1m² đất tọa lạc gần với căn nhà 62/25/22/4 Cách Mạng Tháng Tám, phường Q. Phần đất chênh lệch 264,1m² do năm 2000 chỉ cấp phần diện tích xây dựng nhà và giấy chứng nhận năm 2007 được công nhận 291,1m² do bà Võ Thị Tuyết M đứng tên quyền sử dụng.

ông Q cho rằng ông mua đất 1990 diện tích 11,5m x 13m của ông Nguyễn Văn H năm 1990, do mất giấy mua bán nên năm 2000 ông H viết giấy xác nhận lại việc mua bán đất, sau đó ông cho ông Võ Thanh T dựng nhà ở trên đất kế nhà ông đang ở, nay ông không yêu cầu ông T dỡ phần nhà này trả đất cho ông mà để ông T và ông tự thỏa thuận. Về phía ông T không thừa nhận điều này. Bà H cũng không thừa nhận đất, nhà ông Q đang sử dụng là của ông Q xây dựng, tạo lập. Trên thực tế, ông Q quản lý sử dụng đất thửa 136, tờ bản đồ 17 tại phường Q ra sao ông Q không chứng minh được.

Về nguồn gốc đất của ông H bán cho ông Q từ năm 1990, không có bản vẽ, không bản đồ hiện trạng khu đất lúc ông Q nhận đất, không có sổ sách lưu giữ để chứng minh ông H có 264,1m² đất bán cho ông Q thửa đất 136, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ; trong khi lời khai ông Q xác định mua đất của ông H diện tích 11,5m x 13m = 149.5m² và ông nộp thuế đất 2012, 2013, 2014 là nộp cho thửa 87, tờ bản đồ số 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ. ông Q không chứng minh được ông nộp thuế cho thửa đất 136, tờ bản đồ 17, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ nên không có căn cứ để xác định đất ông đã chuyển nhượng của ông H chính là thửa đất ông nộp thuế. Bản thân ông H không chứng minh được nguồn gốc đất là của ông H.

Theo công văn số 6720/CNBH- ĐKTN ngày 24/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh B (BL 129) thì thửa đất số 87 tờ bản đồ số 17 với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, phường Q khi thành lập không có chung thửa đất căn cứ vào bản đồ địa chính phường Q được đo vẽ tháng 05/1995 do Xí

nghiệp trắc địa thuộc Bộ Q phòng đã được Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đ chỉnh sửa sau đăng ký hoàn thành; đến ngày 31/5/2008 và được Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất cấp N chỉnh lý biến động đến ngày 31/12/2013.

Trên thực tế, ông Q ở trên một phần đất thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 17 phường Q, không phải ở trên thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17 và ông cũng thừa nhận không quản lý, sử dụng, căn nhà và đất nào thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 17 phường Q. Căn nhà ông Q ở hiện nay nằm trong tổng diện tích đất của bà H tạo lập, sau cho lại bà M đứng tên. ông Q khai rằng mình tự cất nhà ở trên đất mua của ông H và ở cho đến nay, bà H không thừa nhận lời khai của ông Q, ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình.

Xét đất bà H có nguồn gốc, sử dụng cất nhà ở, được cấp Giấy chứng nhận từ năm 1989. Suốt quá trình bà H sử dụng và sau cho lại con là Võ Thị Tuyết M không có sự tranh chấp, kH nại của bất kỳ ai và đã được cấp Giấy chứng nhận đúng trình tự thủ tục quy định của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vinh Q là có căn cứ.

[3] ông Q kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Vinh Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy ông Lê Vinh Q phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ. Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 220, 227, 228, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Cụ thể tuyên:

Áp dụng Điều 105, 106, 688 của Bộ luật dân sự (2015): Luật đất đai (1999, 2003, Điều 203 Luật đất đai 2013); Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai. Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vinh Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” diện tích 264,1m² thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17 phường Q. TP. B, tỉnh Đ và yêu cầu hủy “giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 757312602303005 ngày 23/11/2007 mang tên Võ Thị Tuyết M.

2. Về chi phí tố tụng:

- ông Q phải chịu 21.979.175 đồng theo bản án số 03/2018/DS-ST ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đ.

- ông Q phải chịu 300.000 đồng chi phí sao lục hồ sơ theo biên lai số 0006166 ngày 02/8/2019 của VPĐKĐĐ tỉnh Đ – CN B và 1.253.131 đồng theo Hợp đồng đo đạc số 3807/HĐTC.VPĐK ngày 03/10/2019 của VPĐKĐĐ tỉnh Đ.

ông Q đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Lê Q phải nộp 26.599.800 đồng án phí sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.800.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu tiền số 008085 ngày 26 tháng 01 năm 2015, biên lai thu tiền số 009102 ngày 27 tháng 4 năm 2017 và biên lai thu tiền số 006396 ngày 09 tháng 02 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Ông Lê Vinh Q phải nộp số tiền còn lại là 16.799.800 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm chín mươi chín ngàn tám trăm đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Lê Vinh Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0000454 ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đ;
- VKSND tỉnh Đ;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Hồ Thị Thanh Thúy