

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

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

Bản án số: 168/2022/DSPT

Ngày 18/4/2022

V/v “*Tranh chấp 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 Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Thư ký Tòa án: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/01/2022, ngày 18/4/2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4443/2021/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2022/QĐPT-DS ngày 07/01/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 762/2022/QĐPT-DS, ngày 19 tháng 01 năm 2022; Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa phúc thẩm số 3642/TB-TA, ngày 08 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí Q

Địa chỉ: Số X Đường S, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

1.1 Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn L – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lý Thanh T

Địa chỉ: Số Y đường N, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. 1 Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; Luật sư Nguyễn Văn Đ – Công ty Luật TNHH MTV Đ – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1 Bà Nguyễn Thị N (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số Z đường X, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà N: Ông Đặng Văn T1, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số T Liên khu N phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 4434, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Chợ Gạo, Tiền Giang); Có mặt.

3.2 Ông Lê Anh Th

3. 3 Bà Đoàn Thị N1

Cùng địa chỉ: Số Y đường N, phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn yêu cầu)

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Chí Q

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cùng trình bày:

Nguồn gốc căn nhà tranh chấp số T đường X, phường M, quận B trước đây của bà Nguyễn Thị H và chồng là Sầm Ng bán cho ông Vu Ph và ông Hứa V. Sau khi ông Vu Ph chết. Ngày 15/7/1983 Ông Hứa V ủy quyền cho vợ là bà Nguyễn Thị N bán toàn bộ căn nhà trên.

Ngày 24/6/1989 bà N viết giấy “Cam kết” bán cho tôi căn nhà số T đường X và toàn bộ diện tích khuôn viên thuộc 08 bằng khoán của bà Nguyễn Thị H bán cho cha chồng và chồng của bà N. Trong giấy cam kết giữa tôi và bà N có thỏa thuận: “Bà Nguyễn Thị N thỏa thuận bán căn nhà số T đường X, phường M, quận B gồm toàn bộ khuôn viên căn nhà và diện tích có trong bằng khoán điền thổ thuộc căn nhà số T cho ông Nguyễn Chí Q. Sau khi hoàn thành thủ tục sang nhượng cho ông Nguyễn Chí Q quyền sở hữu, ông Nguyễn Chí Q sẽ để lại cho bà N trọn quyền sử dụng vĩnh viễn căn nhà phụ trong khuôn khổ căn nhà số T giáp với nhà số S đường X, phường M với diện tích sử dụng cụ thể chiều ngang 2m, chiều dài 13m làm đường đi, phần nhà ở kế bên chiều ngang phía trước 3,5m, bề ngang phía sau 4,5m, dài 10m”.

Sở dĩ giấy tờ mua bán chỉ ghi rõ diện tích nhà không ghi rõ diện tích nhà không ghi rõ diện tích đất vì vào thời điểm năm 1989 khi mua bán nhà đất chỉ được ghi diện tích nhà không ghi cụ thể diện tích khuôn viên (theo công văn số 1841 ngày 26/8/1990 của Sở nhà đất).

Nay tôi khẳng định, phần nhà đất trước đây bà N sử dụng nhưng nay đã bán cho người khác không liên quan đến diện tích đất tôi đang tranh chấp với ông Lý Thanh T.

Khi tôi mua diện tích căn nhà và toàn bộ khuôn viên đất. Lúc này trong khuôn viên đất có 03 chủ, những người này đều đang thuê đất của bà N cụ thể phía trước nhà gồm sân và tầng trệt của biệt thự cho ông Thượng Sỹ P và ông Đỗ Hoàng Trọng Th, phía sau cho UBND phường M mượn ban đầu trồng thuốc nam sau đó UBND Phường M cho ông Lý Thanh T mượn làm lò nhôm để có kinh phí cho phường. Tôi đã yêu cầu phía ông P và ông Trọng H trả đất cho tôi riêng phần diện tích đất 489m² do UBND Phường M đang cho ông T thuê làm lò nhôm nên chưa trả.

Năm 1988 bà N xin hợp thức hóa chủ quyền nhà số T nguyên trạng từ khi có căn nhà 1972, bà N được Sở nhà đất cấp giấy phép số 715 ngày 26/5/1989 và xác nhận rõ phần đất phía sau UBND phường mượn. Bà N đã nộp ngân sách nhà nước ½ tài sản vắng chủ (do ông Hứa V định cư ở nước ngoài).

Tại tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ghi: “nhà cũ” xây cất năm 1972, diện tích 152m² và tại phần kiểm tra thuế của cơ quan thuế có ghi: “có sân rộng phía trước, cây cảnh, phía sau UBND phường mượn làm nhôm.

Tờ khai chuyển dịch trước bạ ngày 19/08/1989 xác định phía trước có sân rộng, phía sau là lò nhôm, trại lò nấu nhôm diện tích 9,5m × 30m = 285m²

Năm 1990 tôi làm đơn đòi lại miếng đất phường cho mượn.

Theo tôi biết 03 lần bà N xin giấy phép hợp thức hóa trong hồ sơ xin hợp thức hóa đều không thể hiện việc bà N bán đất cho ông Tân.

Lúc tôi mua đất UBND phường M cho biết ông T chỉ là người thuê đất của UBND phường, sau này mới có giấy tay bà N bán cho ông T 100m². Việc mua bán này là vô hiệu vì không có chính quyền địa phương công chứng, chứng thực.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lý Thanh T trả lại phần đất ở phía sau nhà số T đường X, phường M, quận B mà ông T đang sử dụng là 489 m² hiện đang thuộc khuôn viên của nhà số Q đường X (số mới số Y đường N), phường M, quận B.

Theo các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Lý Thanh T trình bày:

Năm 1984 tôi mua lại của ông Nguyễn Hoàng Đ toàn bộ cơ sở sản xuất và một căn nhà lá của ông Đ (không lập giấy mua bán mà đôi bên chỉ ký biên bản bàn giao tài sản và trang thiết bị ngày 21/8/1984 có UBND phường M xác nhận). Sau đó tôi mở rộng cơ sở nên đã mua thêm phần hoa màu của bà N vào năm 1986 với diện tích 244m² giá khoản 02 lượng vàng, lúc mua không có giấy tờ nguồn gốc đất chỉ mua bán giấy tay. Tôi khẳng định không thuê đất của UBND phường M như ý kiến trình bày của ông Q.

Tổng diện tích đất tôi sử dụng là 489m² trong đó chỉ có 244m² đất nằm trong bằng khoán điền thổ tên bà H là đang tranh chấp, còn phần diện tích còn lại 245m² tôi mua của ông Đ. Tôi đề nghị tách hai phần đất này ra, phần tranh chấp là phần nằm trong 08 bằng khoán của bà H, phần còn lại tôi mua của ông Đ đề nghị ông Q không tranh chấp phần này đồng thời đề nghị Tòa án tách phần đất không tranh chấp vì để chung như vậy sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Phần diện tích đất 245m² tôi mua của ông Đ thuộc bằng khoán số 11 do chủ đất là ông Trần Văn L và bà Võ Thị Tr đứng tên sổ bộ không thuộc chủ quyền của bà H hay của vợ chồng bà N. Sau năm 1975 ông L và bà Tr xuất cảnh nước ngoài nên ông Đ toàn quyền sử dụng.

Năm 1990 tôi đã xin hợp thức hóa toàn bộ diện tích khuôn viên 489m² và đã được cấp giấy chứng nhận QSH nhà và QSDĐ nhưng sau đó bị hủy do ông Q khiếu nại vì đất đang tranh chấp nên chưa được cấp giấy chủ quyền.

Tôi đề nghị ông Q giao nộp bản vẽ nhà vào thời điểm mua nhà năm 1989 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Nếu ông Q là người mua phần đất phía sau của bà N thì tại sao ông Q phải leo lên mái nhà tôi để đo trước bạ. Từ năm 1984 đến năm 1986 tôi đã xin phép UBND Phường M để xây dựng cơ sở nhôm trên phần đất này, không phải phần đất trống như ông Q đã trình bày.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc căn nhà và khuôn viên số T đường X, phường M, quận B là của bà Nguyễn Thị H và chồng là Sầm Ng bán cho cha chồng của bà tên là Vu Ph và chồng bà tên Hứa V. Sau khi cha chồng chết, chỉ còn một mình chồng bà là đồng thừa kế. Do ông Hứa V đã xuất cảnh đi nước ngoài sinh sống nên ngày 15/7/1983 chồng tôi đã ủy quyền lại cho bà được quyền sử dụng để ký hợp đồng với ông Trương Sỹ P tổ chuẩn trị Hòa Bình để chữa bệnh cho dân. Ngày 08/10/1988 tôi làm đơn hợp thức hóa chủ quyền nhà, ngày 26/5/1989 UBND Thành phố Hồ Chí Minh cho phép hợp thức hóa căn nhà trên và tôi đã nộp ngân sách nhà nước ½ trị giá tài sản vắng chủ.

Ngày 24/6/1989 tôi có xác nhận ký “Cam kết” bán cho ông Q căn nhà T đường X, phường M, quận B. Tôi xác định chỉ bán căn biệt thự cho ông Q và

khuôn viên hai bên hông nhà và phía trước căn nhà, còn khuôn viên đất phía sau do tôi đã bán cho ông T.

Lúc đó trong khuôn viên phía trước căn nhà tôi đang cho ông Ph và ông Tr thuê, sau khi ông mua đất ông Q đã tự đòi lại phần khuôn viên đất phía trước từ ông P và ông Tr. Thời điểm tôi bán đất cho ông T khoảng năm 1985 hay 1986 và diện tích sang nhượng bao nhiêu tôi không nhớ rõ. Việc sang nhượng chỉ lập giấy tay và không có bất cứ giấy tờ gì đưa ông T.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ông Lê Anh Th, Bà Đoàn Thị Ng trình bày:

Ông Th, bà N1 yêu cầu Tòa xét xử theo luật định, ông bà không có ý kiến và có đơn xin vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

1. Về chứng cứ chứng minh của Nguyên đơn:

Theo Đơn khởi kiện và xác nhận lại yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Nguyên đơn đưa ra yêu cầu buộc Bị đơn (ông T) “*trả lại đất đang chiếm dụng*”, tức trả lại phần đất tranh chấp 489m² (hiện Bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng) nhưng Nguyên đơn lại không đưa ra được bằng chứng để chứng minh được yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

2. Xét về giá trị pháp lý của Giấy cam kết ngày 24/6/1989

Căn cứ vào giấy tờ thỏa Ngày 24/6/1989, bà N và ông Q thỏa thuận mua bán nhà số T đường X. Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 01/8/1989, Sở Nhà Đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 1560/GP-MB cho phép bán nhà số T đường X cho ông Q, trong đó, không có ghi phần diện tích đất nào mà bà N chuyển nhượng cho ông Q.

3. Về thực tế quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp:

Kể từ ngày (ngày 24/6/1989) ông Q và bà N thỏa thuận mua bán căn nhà số T đường X và sau đó là ngày (ngày 01/8/1989), Sở Nhà Đất TP.Hồ Chí Minh cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 1560/GP-MB cho phép bà N bán nhà số T đường X cho ông Q, giữa bà N và ông Q hoàn toàn không có biên bản bàn giao, hay thực tế bàn giao phần đất phía sau nhà số T đường X.

Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ mà Với thực tế quản lý, sử dụng đất của Bị đơn đối với phần đất tranh chấp 489m², nguyên đơn cho rằng bị đơn chiếm dụng, và yêu cầu Bị đơn giao trả phần đất tranh chấp này thì Nguyên đơn phải đưa ra bằng chứng để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp và có căn cứ, tức nguyên đơn phải đưa ra được bằng chứng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ hợp pháp...nếu có) xác thực rằng nguyên đơn có quyền sử dụng

hợp pháp đối với phần đất tranh chấp 489m², hoặc 245m² sau căn nhà số T đường X.

4. Về hiện trạng về phần đất tranh chấp (khi bị đơn bắt đầu quản lý sử dụng từ tháng 8 năm 1984):

Trên phần đất tranh chấp 489m² có một căn nhà tọa lạc trên phần đất sử dụng được là hơn 100m², còn lại 2/3 diện tích phía sau là ao, sinh lầy. Bị đơn đã thực hiện san lấp. Sự kiện này bị đơn đã trình bày là sự thật, phù hợp với lời khai làm chứng của ông Lê Ph (nguyên là Bí Thư Đảng uỷ Phường M, quận B) tại Bản tường trình của ông Lê Ph được xác nhận ngày 02/9/1995; phù hợp với lời xác nhận, lời khai của bà N thể hiện tại Bản tường trình ngày 16/02/1997 bà N gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Bản tường trình ngày 22/8/2008 bà N gửi UBND phường M, quận B.

5. Về thực tế Bị đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp để ở và làm cơ sở sản xuất, kinh doanh:

Từ năm 1984, bị đơn đã mở cơ sở sản xuất lông vũ tiếp quản cơ sở sản xuất từ ông Nguyễn Hoàng Đ, Bị đơn có xin phép kinh doanh, và đã được UBND quận B cấp Giấy phép số 7954 cấp ngày 24/8/1984 (xác định theo Giấy thuế môn bài ngày 14/9/1984). Đến năm 1986, khi ông T thành lập cơ sở sản xuất nhôm (theo Giấy phép 709/DKKD ngày 18/11/1986 do UBND quận B cấp).

6. Việc thoả thuận bồi thường với bà N để được quyền sử dụng toàn bộ phần đất sau nhà số T đường X:

Đến năm 1986, khi Bị đơn tiếp tục thực hiện san lấp khu sinh lầy để mở rộng cơ sở sản xuất đến sát vách tường bao phía sau của căn nhà số T đường X, thì bà N mới có ý kiến cho rằng phần cây và đất phía sau nhà số T đường X là của bà N. Để tránh việc xảy ra tranh chấp, Bị đơn đã thoả thuận bồi thường với bà N để được sử dụng phần diện tích phía sau theo GIẤY THOẢ THUẬN lập ngày 02/10/1986, theo đó, bà N đã đồng ý nhận khoản bồi thường 520.000 ngàn (tương đương 2 lượng vàng thời điểm đó) của Bị đơn. Thực tế, từ 02/10/1986 đến nay, bà N không có khiếu nại, hay có bất kỳ tranh chấp nào với Bị đơn. Ngược lại, bà N luôn xác định, và khẳng định là đã bán phần đất sau nhà số T đường X cho Bị đơn (Bản tường trình lập ngày 16/2/1997 gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Bản tường trình ngày 22/8/2008 gửi UBND phường M, quận B).

7. Việc khai nộp thuế cho phần đất tranh chấp 489m²:

Ngoài nghĩa vụ khai nộp thuế từ năm 1984 cho cơ sở sản xuất lông vũ, sau đó, là khai nộp thuế cho cơ sở sản xuất nhôm. Từ năm 1991, Bị đơn đã khai nộp thuế theo các Biên lại nộp thuế từ năm 1991 đến năm 1999, và theo Văn bản số 1865/CCT-KK-TH ngày 20/5/2020 của Chi Cục thuế quận B (về xác nhận trên hệ thống máy tính là ông T có nộp thuế từ năm 1999 đến năm 2011 cho phần đất 312m², số nhà Y đường N, phường M, quận B,).

Về lý do tại sao bị đơn chỉ có khai nộp thuế cho phần diện tích đất 312m² mà không phải khai nộp thuế cho toàn bộ phần đất tranh chấp 489m²:

Bị đơn chỉ kê khai nộp thuế cho phần đất có nhà xưởng sản xuất, được tính từ sát bờ tường rào của Nhà số T đường X và bờ tường rào của Trung tâm dưỡng lão Th chạy ra phía đường N, còn phần đất còn lại 177m² (489m² – 312m²) là khoảng sân trống nằm sát đường N (nằm lộ giới mở đường), Bị đơn không khai nộp thuế. Vì lý do nêu trên, Bị đơn chỉ có khai nộp thuế phần đất 312m² nằm trong phần đất tranh chấp 489m².

Căn cứ tài liệu chứng cứ mà phía Nguyên đơn cung cấp, và chứng cứ Toà án thu thập được, Tôi nhận thấy: Nguyên đơn không có cơ sở chứng minh phần đất tranh chấp 489m² (hiện Bị đơn – ông T đang quản lý, sử dụng) là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của Nguyên đơn, do đó, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 281 BLDS năm 2005;
- Căn cứ Điều 3, 4, 16, 18 Luật đất đai năm 1987;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí Q, việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lý Thanh T về việc “Đòi lại đất chiếm dụng trái phép” diện tích đất 489 m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06 tháng 6 năm 2021 nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10 tháng 6 năm 2021 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08 tháng 6 năm 2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh ban hành kháng nghị bản án sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Chí Q và bị đơn ông Lý Thanh T cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau: Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/3/2022 (Theo hợp đồng số 130466/TTĐ ĐBĐ-VPTT, đo ngày 17/02/2022) có diện tích là 482,2m².

Hai bên thỏa thuận phân chia bản vẽ hiện trạng nêu trên cụ thể như sau: Nguyên đơn ông Nguyễn Chí Q được quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 100m² tại vị trí khu 1, thửa phân chiết: 23-1.

Bị đơn ông Lý Thanh T được quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 382,2 m² tại vị trí khu 2, thửa phân chiết: 23-2, 23-3.

Phần đất nằm trong khuôn viên của nhà số Q đường X (số mới Y đường N, phường M), quận B.

Đối với những công trình, cây trái có trên đất tại vị trí khu 1 mà ông Nguyễn Chí Q được nhận. Ông Lý Thanh T có nghĩa vụ tháo dỡ để giao hiện trạng phần đất trống nêu trên cho ông Nguyễn Chí Q quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N do ông Đặng Văn T1 làm đại diện theo ủy quyền thống nhất không có yêu cầu gì.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn cùng yêu cầu Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

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

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

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về xác định lại loại kiện và điều luật áp dụng để tính án phí.

- Chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn.

- Sửa bản án sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh:

- 1/ Xác định lại loại kiện là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- 2/ Điều luật áp dụng để tính án phí là Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án.

- 3/ Công nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa: Ông T giao lại ông Q 100m², ông Q không tranh chấp toàn bộ diện tích còn lại do ông T đang quản lý sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau: Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/3/2022 (Theo hợp đồng số 130466/TTĐ ĐBĐ-VPTT, đo ngày 17/02/2022). Hai bên thỏa thuận phân chia cụ thể như sau: Nguyên đơn ông Nguyễn Chí Q được quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 100m² tại vị trí khu 1, thửa phân chiết: 23-1. Bị đơn ông Lý Thanh T được quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 382,2 m² tại vị trí khu 2, thửa phân chiết: 23-2, 23-3. Phần đất nằm trong khuôn viên của nhà số Q đường X (số mới Y đường N, phường M), quận B. Đối với những công trình, cây trái có trên đất tại vị trí khu 1 mà ông Nguyễn Chí Q được nhận. Ông Lý Thanh T có nghĩa vụ tháo dỡ giao hiện trạng phần đất trống nêu trên cho ông Nguyễn Chí Q quản lý, sử dụng.

[1.2] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử chấp nhận: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận B ban hành kháng nghị có 04 nội dung:

- Quan hệ tranh chấp.
- Công nhận cho nguyên đơn 01 phần diện tích đất tranh chấp là 242.7m².
- Xác định người bị kiện.
- Án phí và điều luật áp dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút 01 phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về 02 nội dung là: Công nhận cho nguyên đơn 01 phần diện tích đất tranh chấp là 242.7m² và xác định người bị kiện. Kháng nghị còn 02 nội dung gồm: Quan hệ tranh chấp, án phí và điều luật áp dụng.

[2.1] Xét kháng nghị về quan hệ tranh chấp: Kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm xác định loại kiện “Đòi lại đất sử dụng trái phép” là không phù hợp vì bản chất là tranh chấp quyền sử dụng đất do phần đất tranh chấp chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho ông Q.

Nhận thấy, theo đơn khởi kiện của ông Q ngày 20/8/2012 có ghi “Đơn khởi kiện án dân sự về việc chiếm dụng đất trái phép”. Ngày 09/3/2013, ông Q nộp đơn “Bổ sung nội dung khởi kiện chiếm dụng đất”.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án thể hiện ông Q đòi lại phần đất bị ông T chiếm dụng vì cho rằng bà N đã bán cho ông căn biệt thự và toàn bộ khuôn viên đất, do trước đây đất cho ủy ban phường mượn, sau đó phường cho ông T mượn. Sau khi ông mua của bà N và

được cấp giấy chứng nhận thì ông đã nhiều lần khiếu nại, khởi kiện đòi ông T trả lại đất.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận cho ông Q cũng như ông T. Ông Q trình bày là ông đã mua toàn bộ khuôn viên trong đó có cả phần đất đang tranh chấp. Về phía ông T cũng trình bày đã mua lại của bà N và Ủy ban phường cho phép hoạt động sản xuất, đã sử dụng ổn định từ năm 1984 trước khi ông Q mua nhà của bà N.

Do vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này phải là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Bản án sơ thẩm xác định loại kiện “Đòi lại đất sử dụng trái phép” là không chính xác. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng nghị nêu trên,

[2.2] Về án phí và điều luật áp dụng:

Kháng nghị cho rằng Tòa án xác định án phí không có giá ngạch và áp dụng mức tính án phí 200.000 đồng theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 do vụ kiện thụ lý năm 2012; Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án lại căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội là không đúng.

Nhận thấy:

- Tòa án thụ lý vụ kiện ngày 22/8/2012 nên việc tính án phí phải áp dụng Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án.

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tòa án giải quyết, nguyên đơn xác định đã mua nhà và toàn bộ đất khuôn viên trong đó có phần đất đang tranh chấp, đã đóng trước bạ và được cấp giấy phép mua bán theo quy định nên phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn nên khởi kiện đòi lại đất do đó đây là việc kiện có quan hệ tranh chấp là quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 của Nghị quyết:

“2. Đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản thì cần phân biệt như sau:

a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch;”

Do vậy, Bản án sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch là đúng vì các bên không tranh chấp về giá trị tài sản. Tuy nhiên, bản án tính án phí theo mức thu không có giá ngạch 200.000 đồng nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326 (mức thu không giá ngạch là 300.000 đồng) là mâu thuẫn.

Do đó, kháng nghị có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí :

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 03443 ngày 22/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về xác định lại loại kiện và điều luật áp dụng để tính án phí.

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa Bản án sơ thẩm số 697/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1] Xác định lại loại kiện là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Điều luật áp dụng để tính án phí là Nghị quyết 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án.

[3] Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự cụ thể như sau:

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/3/2022 (Theo hợp đồng số 130466/TTĐ ĐBĐ-VPTT, đo ngày 17/02/2022) có diện tích là 482,2m².

Hai bên thỏa thuận phân chia phần đất tranh chấp theo bản vẽ hiện trạng nêu trên cụ thể như sau: Nguyên đơn ông Nguyễn Chí Q được quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 100m² tại vị trí khu 1, thửa phân chiết: 23-1.

Bị đơn ông Lý Thanh T được quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 382,2 m² tại vị trí khu 2, thửa phân chiết: 23-2, 23-3.

Phần đất nằm trong khuôn viên của nhà số Q đường X (số mới Y đường N, phường M), quận B.

Đối với những công trình kiến trúc, cây trái có trên đất tại vị trí khu 1 mà ông Nguyễn Chí Q được nhận. Ông Lý Thanh T có nghĩa vụ tháo gỡ để giao hiện trạng phần đất trống nêu trên cho ông Nguyễn Chí Q quản lý, sử dụng.

Việc thi hành các nội dung của phần quyết định bản án nêu trên được thực hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/3/2022 (Theo hợp đồng số 130466/TTĐ ĐBĐ-VPTT, đo ngày 17/02/2022) tại địa chỉ: số Q đường X (số mới Y đường N, phường M), quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các bên được liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 03443 ngày 22/8/2012 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS quận B;
- TAND quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trương Việt Hồng