

**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: 23/2019/DS-PT

Ngày: 11/ 01/ 2019

Vv: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận
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: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1/ Ông Uông Văn Tuấn
2/ Bà Phan Thị Tú Oanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hà Thị
Thuý Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 551/2018/TLDS-
PT ngày 08/11/2018, do bản án dân sự sơ thẩm số 487/2018/DS-ST ngày:
03/10/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6384/2018/QĐ-PT
ngày 28/12/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ; địa chỉ: 176 Lê Văn L, khu phố X,
phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm
1962; địa chỉ: 176 Lê Văn L, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí
Minh – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 007920 quyền số
02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1937; địa chỉ: 28/15 Lê Văn L,
khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968;
địa chỉ: 28/15 Lê Văn L, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí
Minh – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1010216 quyền
số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/8/2015) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Xuân T, sinh năm 1976 là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Tỉnh E(có mặt).

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

1. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1939; địa chỉ: 12/15 Lê Văn L, Khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bà Huỳnh Thị Đ: Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1974; địa chỉ: 12/15 Lê Văn L, Khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 020775 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2016) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970; địa chỉ: 38/1A Lê Văn L, tổ 7, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: 16 Trần Văn Khánh, khu phố 4, phường Tân Thuận Đông, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1974; địa chỉ: số 6/3A Lê Văn L, tổ 7, khu phố 1, phường Tân Phong, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: 28/15 Lê Văn L, tổ 7, Khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Mười, sinh năm 1977; địa chỉ: 28/15 Lê Văn L, tổ 7, Khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T, ông Năm, ông S, bà Tám, bà Mười: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: 176 Lê Văn L, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 007920 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2015 tại phòng công chứng Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: 176 Lê Văn L, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. UBND Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 07 Tân P, phường Tân P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của UBND Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Ông Nguyễn Thành T; sinh năm 1976 – Chức vụ: Phó trưởng phòng TN & MT Quận B Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+ Ông Trần Thanh T, sinh năm 1979 – Nhân viên phòng TN & MT Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6332/GUQ-UBND ngày 17/11/2017).

9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: 202 Lê Văn L, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: 204 Lê Văn L phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1971; địa chỉ: 19/23, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

12. Ông Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 1980; địa chỉ: 12/5, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H, ông T, bà Năm, ông A: Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1974.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 021720 quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017) (có mặt).

13. Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1974; địa chỉ: 12/15 Lê Văn L, Khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

14. Ông Trần Văn H; địa chỉ: 174/34/10, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

15. Bà Lương Thị H; địa chỉ: 174/34/10, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

16. Em Trần Minh Q, sinh năm: 2002 và Trần Minh Q1, sinh năm: 2008; cùng địa chỉ: 174/34/10, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ cho 02 em Trần Minh Q và Trần Minh Q1:

Ông Trần Văn H và Bà Lương Thị H – Là cha mẹ ruột của 02 em.

17. Bà Phan Thị H, sinh năm 1953 (có đơn xin vắng mặt).

18. Ông Hồ Khải T, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 174/36/10 Lê Văn L, khu phố X, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn – Bà Nguyễn Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản không hòa giải được cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ sơ và tại phiên toà thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Đại diện nguyên đơn (bà Trần Thị Đ) - bà Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc tại thửa đất 94 có diện tích là 1286m², thuộc tờ bản đồ số 02 bộ địa chính, xã V, huyện M nay là phường A, Quận B là của ông Lê Văn Định – địa chủ trước năm 1975. Ông Nguyễn Văn S - cha của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th – là tá điền đã thuê thửa đất này để canh tác. Khi mãn khế ước ông S để lại cho ông B là con - ở chung với ông S - trực tiếp thuê để làm. Sau đó do chế độ Việt Nam cộng hòa dồn dân lập ấp chiến lược nên giao cho ông B là người đang trực tiếp sử dụng được quyền quản lý sử dụng phần đất trên, trên thực tế thửa đất này có 3 hộ sử dụng gồm bà Nguyễn Thị T ngụ tại 28/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng 534 m² theo sổ, ông

Nguyễn Văn B ngụ số 12/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng 300 m² và ông Nguyễn Văn Th ngụ 38/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng 452 m² (Phần diện tích cụ thể này căn cứ vào bản vẽ của Tòa án ngày 15/12/2003). Trước năm 1978 phần đất của bà T 534 m² có vị trí hai mặt giáp rạch, một mặt giáp thửa 95, một mặt giáp phần đất của ông B trong thửa 94. Phần giáp đất ông B bà đào ao nuôi cá, còn lại làm chòi vịt, trồng hoa màu nên có ranh giới rõ ràng. Phần của ông B (300 m²) và ông Th (452 m²) sử dụng chung và ông Nguyễn Văn Th là người đứng đại diện kê khai với nhà nước theo quy định. Phần diện tích đất của ông B và ông Th ban đầu dùng để trồng lúa nhưng do đất thấp, thường xuyên bị ngập úng canh tác không đạt hiệu quả nên sau đó ông B sử dụng phần diện tích này làm cống thoát nước cho ao thửa 95 bên trong và làm nơi cho vịt lên xuống, còn ông Th trồng thêm rau muống nhằm cải thiện đời sống gia đình. Năm 1978 ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Th cùng đắp ao nuôi cá, trồng rau. Gia đình bà Đ đã sử dụng liên tục, ổn định trên 40 năm và đã đăng ký với chính quyền theo sổ mục kê ruộng đất, theo tài liệu số 02/CT-UB. Năm 1994 UBND huyện M cấp toàn bộ diện tích 1.286 m² cho bà Nguyễn Thị T theo Quyết định số 74/QSĐĐ ngày 30/12/1994. Tuy nhiên bà T không biết nhà nước cấp nhằm nên vẫn sử dụng bình thường theo ranh các gia đình. Do vị trí thửa đất này nằm dọc theo con rạch ra vào của người nông dân trong xóm nên việc sử dụng đất của ba gia đình từ trước đến nay được người dân xung quanh đều biết.

Năm 2001 UBND Quận B ban hành Quyết định số 241/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/4/2001 về việc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho bà T và lúc đó bà T biết là toàn bộ phần đất của gia đình ông B và ông Th đang sử dụng cũng cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trên nên đã yêu cầu gia đình ông B và ông Th giao phần đất hai gia đình đang sử dụng cho bà T với lý đất do nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhà nước cấp cho bà T và hai gia đình ông B và ông Th không đồng ý nên bà T đã khiếu nại đến UBND phường A và tại biên bản hòa giải ngày 17/12/2001 của phường A ghi: Thửa đất do ông Nguyễn Văn Th đăng ký nhưng khi cấp GCN lại cấp cho bà Nguyễn Thị T trọn thửa 94 diện tích 1286 m² từ 30/12/1994. Hiện trạng là 1 phần của thửa đất bà Nguyễn Thị T đã cất nhà cho thuê, phần còn lại ông B và ông Th sử dụng chung nuôi cá. Sự việc được chuyển đến Tòa Án Nhân Dân Quận B, sau thời gian thụ lý giải quyết vụ kiện, Tòa án nhân dân Quận B, Ủy ban nhân dân Quận B đã xem xét nguồn gốc, hợp lý ý kiến của những người dân địa phương và qua kiểm tra việc thực tế sử dụng của các hộ tranh chấp, Ủy ban nhân dân Quận B đã ban hành Quyết định 42/QĐ-UB ngày 20/6/2005 đề nghị thu hồi thửa đất 94 vì nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không phải của bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T đã khiếu nại Ủy ban nhân dân Quận B đối với Quyết định số 42/QĐ-UB ngày 20/6/2005 và đã được Ủy ban nhân dân Quận B ban hành Quyết định số 882/QĐ-UB ngày 30/12/2005 bác đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị T và giữ nguyên Quyết định số 42/QĐ-UB ngày 20/6/2005. Sau đó, bà Nguyễn Thị T tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có công văn số

8898/TNMT-TTS ngày 20/9/2006 gửi UBND Quận B về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị T là hủy bỏ Quyết định số 42/QĐ-UB ngày 20/6/2005 và Quyết định số 882/QĐ-UB ngày 30/12/2005 vì không đúng thẩm quyền do Tòa án Quận B đang thụ lý giải quyết. Ngày 14/6/2007 bà T rút đơn khởi kiện và các hộ gia đình tiếp tục sử dụng theo ranh giới của mình.

Năm 2009 bà T cho san lấp phần diện tích đất ao của bà Đ và ông B, gia đình bà Đ có báo với chính quyền địa phương, nhưng do Ủy ban nhân dân phường A đề nghị để tránh việc ô nhiễm nên để bà T san lấp. Năm 2011 bà T rào lại phần đất trên, gia đình bà Đ và ông B đã ngăn cản và báo với chính quyền địa phương nhưng bà T vẫn rào.

Do đó, bà Đ khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà T phải trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 452 m² và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSĐĐ ngày 29/4/2001 do UBND Quận B đã cấp cho bà T.

***Tại bản tự khai ngày 20/8/2015, 01/9/2015 và Biên bản không hòa giải được ngày 25/8/2015, Biên bản hòa giải ngày 19/7/2017 – Bà Nguyễn Thị T, đại diện là bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Nguồn gốc phần đất tại thửa 94 tờ bản đồ số 2 xã V, huyện M có diện tích 1286 m² là của Nguyễn Văn S (chết năm 1983) để lại cho bà Nguyễn Thị T sử dụng từ năm 1965 đến nay. Lúc đó phần đất này là đầm ruộng cạnh bìa rạch nên bà T đã bao bờ nuôi cá và đắp gò, cát chòi nuôi vịt để cải thiện cuộc sống khó khăn lúc bấy giờ. Sau năm 1975 giao cho Tập đoàn 9 của nhà nước quản lý nhưng bà T vẫn là người trực tiếp khai thác sử dụng khu đất trên. Ngày 11/7/1994 bà T tiến hành đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại các thửa 98, 97 và 94 tờ số 2, xã V và ngày 30/12/1994 Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSĐĐ. Ngày 20/1/2001 bà T có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 22/1/2001 được Chủ tịch UBND phường A xác nhận bà T đã sử dụng 2826 m² thuộc thửa 94, 97, 98 bản đồ số 2 hiện trạng không đổi, theo giấy cũ, kính chuyển phòng QLĐT xem xét giải quyết. Ngày 19/4/2001 UBND Quận B đã ban hành Quyết định số 241/QĐ-UB-QLĐT về việc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 00244/QSĐĐ/241QĐ/H2001 (giấy đỏ) cho bà Nguyễn Thị T tại các thửa đất trên từ đó đã sử dụng ổn định cho đến nay. Việc này được Chủ tịch UBND Quận B xác nhận tại Quyết định số 42/QĐ-UB ngày 24/6/2005 của về việc giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai giữa bà T và bà Đ. Nhưng khi ông Nguyễn Văn Th (em ruột bà T chết) thì bà Đ ngang nhiên cấm cọc giữa ao cá trong thửa 94 của bà gia đình bà T với ý định muốn chiếm đoạt phần đất này nên bà T đã khởi kiện ra Tòa án Quận B. Sau 04 năm thụ lý giải quyết UBND Quận B đã ban hành 02 quyết định số 42/QĐ-UB ngày 20/6/2005 quyết định số 882/QĐ-UB ngày 30/12/2005 với nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 00244/QSĐĐ/241QĐ/H2001 nên bà T đã khiếu nại UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có công văn số 8898/TNMT-TTS ngày 20/9/2006 gửi UBND Quận B về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị T là hủy bỏ định số 42/QĐ-UB ngày 20/6/2005 và quyết định số 882/QĐ-UB ngày 30/12/2005 vì không đúng thẩm quyền do Tòa án Quận B đang thụ lý giải quyết. Từ đó bà T đã rút đơn khởi kiện và đến năm

2009, bà T đã san lấp phần ao này, rào lại ranh đất rõ ràng để tránh trường hợp tranh chấp và trồng cây hoa màu, cây ăn trái trên đất cho đến nay.

*Tại bản tự khai ngày 17/8/2017, 01/9/2017, 01/11/2017, 13/12/2017 và Biên bản hòa giải ngày 13/12/2017 – Bà Nguyễn Thị T, đại diện là bà Nguyễn Thị B trình bày: thay đổi phần lời khai khi trước về nguồn gốc đất là: Nguồn gốc phần đất tại thửa đất số 94 có diện tích là 1286 m² thuộc tờ bản đồ số 02 phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lê Văn Định địa chủ bỏ đi di tản năm 1975, cha bà T là ông Nguyễn Văn S khi đó là người làm thuê cho ông Lê Văn Định nên sau khi biết ông Lê Văn Định bỏ đi, đã chỉ cho bà T là con gái ông S quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Đ, bà Nguyễn Thị T không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ và yêu cầu độc lập của bà Đ.

Đại diện cho bà Huỳnh Thị Đ - ông Nguyễn Văn Nh trình bày:

Thửa đất 94 có diện tích là 1286 m², thuộc tờ bản đồ số 02 bộ địa chính, xã V, huyện M nay là phường A, Quận B trước đây của ông Nguyễn Văn S. Trước năm 1975, ông Nguyễn Văn B trực tiếp quản lý và sử dụng do thời điểm này bà T cần chỗ để làm chòi vịt nên ông B đã đồng ý cho em ruột là bà Nguyễn Thị T ngụ tại 28/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng khoảng 534 m² theo sổ; cho em ruột là ông Nguyễn Văn Thngụ 38/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng khoảng 452 m²; phần còn lại gia đình sử dụng khoảng 300 m².

Gia đình bà Đ (gồm có bà, chồng bà ông Nguyễn Văn B và 5 người con của ông bà) đã sử dụng ổn định phần đất diện tích khoảng 300 m² do cha chồng bà cho từ năm 1963. Thời gian đầu, gia đình bà Đ trồng lúa nhưng không hiệu quả sau đó gia đình bà sử dụng làm nơi cho vịt lên xuống và làm cống thoát nước cho ao nuôi cá của gia đình bên trong. Năm 1978, gia đình bà cùng gia đình ông Th bao bờ làm ao nuôi cá và trồng rau để cải thiện đời sống gia đình. Năm 2009 bà T cho người san lấp phần đất mà gia đình bà đang sử dụng, gia đình bà có báo với chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân Phường A xuống giải quyết sự việc, qua khảo sát hiện trạng ao bị ô nhiễm nên đã đề nghị gia đình bà để cho bà T san lấp tiếp nhằm tránh muỗi và tránh ô nhiễm còn việc tranh chấp đất thì sẽ giải quyết sau tại Tòa án nên vì lợi ích chung của cộng đồng gia đình bà Đ vẫn để cho bà T san lấp. Đến năm 2011 bà T tiến hành rào toàn bộ phần đất khoảng 900 m² tại thửa đất 94 (đó là phần của gia đình bà Đ và phần diện tích khoảng 300 m² của gia đình bà đang thực tế sử dụng, phần đất thuộc quyền sở hữu thực tế của bà T thì đã được bà T xây nhà trọ).

Qua sự việc thì bà được biết năm 1994, Ủy ban nhân dân huyện M cũ lại cấp toàn bộ diện tích 1.286 m² cho bà Nguyễn Thị T theo Quyết định số 74/QSDD ngày 30/12/1994 (giấy xanh) tuy nhiên bà Nguyễn Thị T vẫn không biết việc này và vẫn sử dụng phần đất thuộc sở hữu thực tế của mình là 534 m² và đến năm 2001, Ủy ban nhân dân Quận B ban hành Quyết định số 241/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/04/2001 về việc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho bà Nguyễn Thị T thì bà T mới phát hiện bà được cấp trọn thửa 94 diện tích 1286 m² từ đó bà T tìm cách gây khó khăn và tiến hành san lấp, sau đó rào chiếm toàn bộ khu đất như đã nêu trên. Như vậy Ủy ban nhân dân huyện

M đã có sự nhầm lẫn khi cấp toàn bộ thửa 94 diện tích 1.286 m² cho bà Nguyễn Thị T theo Quyết định số 74/QSDD ngày 30/12/1994 và điều này cũng thể hiện rõ tại Quyết định số 42/QĐ-UB ngày 24/06/2005 với nội dung đề nghị thu hồi thửa đất 94 vì nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không phải của bà Nguyễn Thị T tạo lập, khai phá. Bằng chứng là: 1/ Năm 1997 chồng bà là ông Nguyễn Văn B đã cho ông Hồ Văn Há là anh cô cậu ruột phần đất ngang 4,2 m dài 16 m trong phần ranh của mình để ông Hồ Văn Há cất nhà ở cho đến nay và có làm giấy cho tặng ngày 12/08/1997; 2/ Năm 1999 thực hiện Quyết định 3376 ngày 11/6/1999 của UBNDTP về việc kê khai đăng ký lại nhà đất thì vợ chồng bà Nguyễn Thị B con bà T đã kêu ông Nguyễn Văn Nh là con ông B ra kéo dây xác định lại ranh giới để kê khai có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị N2 cũng là con ông B, sau đó bà T đã xây nhà trọ trên phần diện tích của bà. Gia đình bà và gia đình bà Đ vẫn quản lý và sử dụng phần đất của mình trên thửa đất này theo giấy kê khai năm 1999 có xác nhận của phường A.

Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho bà phần đất có diện tích khoảng 300 m² và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDD241QĐ/H2001 ngày 19/04/2001 do UBND Quận B đã cấp cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 94 có diện tích 1.286 m² thuộc tờ bản đồ số 02 bộ địa chính, xã V, huyện M (tài liệu 02/CT-UB).

Bà Nguyễn Thị H và đại diện cho các ông (bà): ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Mười trình bày:

Các ông bà là con ruột của bà Trần Thị Đ và ông Nguyễn Văn Th. Các ông bà cùng thống nhất với ý kiến của nguyên đơn là gia đình các ông bà đã trực tiếp canh tác, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 452 m² đất trên từ trước năm 1975 cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2001 với gia đình bà Nguyễn Thị Tư. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do nhà nước đã cấp nhầm phần đất gia đình ông bà đang sử dụng vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho gia đình bà Nguyễn Thị T. Do đó, các ông bà cùng chung ý kiến là đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho gia đình các ông bà phần đất có diện tích 452 m² và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDD ngày 29/4/2001 tại thửa đất số 94 có diện tích 1.286 m² do UBND Quận B đã cấp cho bà T.

Ông Nguyễn Văn Nh và đại diện cho các ông (bà): bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Huỳnh A trình bày:

Các ông bà: ông Nguyễn Văn Nh, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Huỳnh A là con ruột của bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn B. Các ông bà cùng thống nhất với ý kiến của bà Huỳnh Thị Đ là phần đất tại thửa 94 có diện tích tổng cộng 1.286 m², thuộc tờ bản đồ số 02 bộ địa chính, xã V, huyện M nay là phường A, Quận B có nguồn gốc do cha của các ông bà là ông Nguyễn Văn B trực tiếp quản lý, sử dụng và khoảng năm 1973 bà T cần chỗ để làm chòi vệt nên ông B đã đồng ý cho em ruột là bà Nguyễn Thị T ngụ tại 28/15 khu phố X, phường A Quận B sử dụng khoảng 534 m²; cho em ruột là ông Nguyễn Văn Th ngụ 38/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng khoảng 452 m²; phần còn lại gia đình sử dụng khoảng 300 m² cho đến khi bà bà

Nguyễn Thị T phát hiện ra nhà nước cấp nhầm toàn bộ diện tích 1.286 m² này vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho gia đình bà Nguyễn Thị Tư thì xảy ra tranh chấp. Vì vậy, các ông bà cùng chung ý kiến là đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho gia đình các ông bà phần đất có diện tích khoảng 300 m² và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDD ngày 29/4/2001 do UBND Quận B đã cấp cho bà T.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận B – ông Nguyễn Thành T và ông Trần Thanh T trình bày:

**Về kê khai đăng ký:* Theo sổ mục kê đất (tài liệu 02/CT-UB): thửa đất 94 tờ 02, xã V, huyện M có tên đứng chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Th, diện tích 1.286 m², loại đất lúa; Theo tờ bản đồ 02, xã V, huyện M thì thửa 94 có diện tích 1.286 m², loại đất lúa.

**Về quá trình cấp giấy chứng nhận:* Ngày 30/12/1994, Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 74/QSDD, gồm các thửa 94, 97, 98 tờ 02, xã V, huyện M, tổng diện tích 2826 m², trong đó có diện tích thửa 94 là 1.286 m², loại đất lúa. Ngày 20/3/2001, bà Nguyễn Thị T đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào đơn của bà Nguyễn Thị T nộp, Ủy ban nhân dân Quận B tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng số thửa, diện tích đã được Ủy ban nhân dân huyện M công nhận; việc cấp giấy chứng nhận trên là đúng theo trình tự quy định của pháp hiện hành; Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ của Ủy ban nhân dân huyện M không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận năm 1994 của bà Nguyễn Thị T.

**Về nguồn gốc thửa đất 94 qua xác minh:* Phần đất tranh chấp trên không phải do gia đình bà Nguyễn Thị T tạo lập khai phá do đó Ủy ban nhân dân phường A, Quận B đã có Công văn đề nghị Ủy ban nhân dân, Quận B hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDD ngày 29/4/2001 đã cấp cho bà T, nhưng do vụ án đang do Tòa án Quận B thụ lý giải quyết nên đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Khải T và bà Phan Thị H trình bày:

Vào năm 1997, ông Nguyễn Văn B có cho vợ chồng bà Hiền (bà Phan Thị H và ông Hồ Văn Há) có diện tích ngang 4,2 m x dài 16 m và gia đình bà đã xây dựng căn nhà cấp 4, tường gạch mái tôn ở ổn định từ năm 1997 cho đến nay. Đối với việc tranh chấp của ba (03) gia đình: bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Đ và bà Huỳnh Thị Đ không ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần nhà đất của ông bà đang ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H và bà Lương Thị H trình bày:

Ông Trần Văn H là cháu ruột của bà Nguyễn Thị T; vào năm 2000, ông bà có mua giấy tay với bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích ngang 4 m x dài 12 m và đến ngày 12/12/2003, ông bà đã xây dựng căn nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn trên phần đất này để ở và có bị Ủy ban nhân dân phường A, Quận B xử phạt hành chính. Đối với việc tranh chấp của ba (03) gia đình: bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Đ và bà Huỳnh Thị Đ không ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần nhà đất của ông bà đang ở vì đây là tài sản của ông.

Bản án số 487/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35 Khoản 1; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội ngày 25/11/2015;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

Tuyên xử:

- Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thành T và ông Trần Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận B.

- Về nội dung:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Trần Thị Đ phần đất có diện tích 443,8 m² tại vị trí số 6 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Đ phần đất có diện tích 244,6 m² tại các vị trí số 13, 14, 15, 16, 17, 18 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017.

1.3 Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDĐ ngày 29/4/2001 đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị T.

1.4 Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích được công nhận.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho bà Trần Thị Đ số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05524 ngày 15/6/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận B lập. Hoàn lại bà Huỳnh Thị Đ số tiền 8.750.000đ (Tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0009937 ngày 15/01/2016 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận B lập.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Về nguồn gốc đất tranh chấp: Đất do ông S chỉ cho bà T khai phá sử dụng từ trước năm 1975. Năm 1994 UBND Huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Năm 2001 UBND Phường A cấp đổi sổ cho bà T sử dụng. Điều này chứng minh bà T là người sử dụng đất ổn định cho đến nay. Phía nguyên đơn không chứng minh được việc ông Th là người đăng ký quyền sử dụng đất. Từ năm 1994-2001 phía bị đơn và người có quyền nghĩa vụ liên quan không khởi kiện. Quá trình sử dụng đất phía nguyên đơn cũng không đóng thuế quyền sử dụng đất. Phía gia đình bà T đóng thuế đầy đủ. Hiện trạng thửa đất không còn là ao nuôi cá, diện tích ông Th kê khai 1286m² nhưng chỉ yêu cầu 452m² là không có tài liệu chứng cứ chứng minh và không ai làm chứng cho việc chia đất, cắm mốc. UBND Quận B xác định ông Th là người đăng ký, hội đồng cấp Phường chỉ yêu cầu thu hồi 500m² trái với quyết định của UBND Quận B trả lời bà T. Đất tranh chấp cũng không phải của ông S để lại nên các đương sự không có quyền khởi kiện. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Hai và ông Nguyễn Văn Nhứt: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận 7: Giữ nguyên ý kiến trình bày ở cấp sơ thẩm.

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

Về hình thức:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận B đưa vụ án ra xét xử ngày 03/10/2018, cùng ngày 03/10/2018 bị đơn có đơn kháng cáo, căn cứ Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung kháng cáo:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Sau năm 1975 đất tranh chấp do Tập đoàn 9 quản lý. Đại diện UBND Quận B xác nhận tại phiên tòa sau khi tập đoàn 9 tan rã Ủy ban không Bn hành quyết định cấp đất cho ai sử dụng. Theo công văn số 18724 của Trung Tâm Tài nguyên Môi trường thì ông Th đăng ký theo chỉ thị 02/CT. Theo Công văn 96/CV, biên bản hoà giải tranh chấp, tờ trình của UBND Quận B có nội dung cả 03 người con của ông S đều thực tế sử dụng phần đất tranh chấp này và ông Th là người đại diện đứng tên kê khai. Trước năm 1994 khi được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bà T không nộp thuế sử

dụng đất. Căn cứ bản đồ xác định ranh của Tài nguyên Môi trường thì đất tranh chấp do bà T, ông B, bà Đ cùng sử dụng. Ông B ký giấy phân đất cho ông Há phân đất thực tế ông B sử dụng. Theo Công văn 102/CV; công văn 125/CV; công văn 123/CV của Tòa án Nhân dân Quận B và theo biên bản xác minh của UBND phường A thì phần đất tranh chấp do ông Th khai phá và 03 hộ cùng sử dụng đến nay. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án Nhân dân Quận B.

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] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận B đưa vụ án ra xét xử ngày 03/10/2018, cùng ngày 03/10/2018 bị đơn có đơn kháng cáo, căn cứ Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2] Về thẩm quyền xét xử:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 04 năm 2015 nguyên đơn yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Nguyễn Thị T. Các yêu cầu này của nguyên đơn có trước khi Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 có hiệu lực thi hành căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội ngày 25/11/2015 thì Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền.

Về nội dung tranh chấp Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đ và người có quyền lợi liên quan bà Đ yêu Tòa án tuyên hủy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDĐ ngày 29/4/2001 đã được Ủy ban nhân dân, Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị T:

Căn cứ hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 00244/QSDĐ/241QĐ/H2001 (giấy đỏ) cho bà Nguyễn Thị T do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B cung cấp cho Tòa án thể hiện: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 2, xã V, huyện M diện tích 1286 m² (tài liệu 02/CT-UB) có nguồn gốc đất của gia đình bà Nguyễn Thị T sử dụng trước năm 1975. Ngày 11/7/1994 bà Nguyễn Thị T tiến hành đăng ký quyền sử dụng ruộng đất (QSDRĐ) các thửa đất 98, 97 và 94, tờ số 2 xã V và được UBND huyện M cấp giấy CNQSDĐ số 74/QSDĐ ngày 30/12/1994 (giấy xanh) tại các thửa đã tiến hành đăng ký trên. Năm 2001, bà Nguyễn Thị T xin đổi giấy CNQSDĐ và Ủy ban nhân dân Quận B ban hành quyết định số 241/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/4/2001 về việc thu hồi giấy chứng nhận cũ (CNQSDĐ số 74/QSDĐ ngày 30/12/1994 do ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp) và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp

mới số 00244/QSĐĐ/241QĐ/H2001 (giấy đỏ) cho bà Nguyễn Thị T tại các thửa đã nêu trên.

Theo giấy chứng nhận số 00244/QSĐĐ/241QĐ/H2001 thì phần đất tranh chấp 1286m² thuộc đất sử dụng lâu năm, thời hạn sử dụng là 13 năm kể từ ngày 19/4/2001 đến nay đã hết hạn sử dụng. Căn cứ khoản 3 Điều 210, Khoản 1 Điều 126, Điều 74 Nghị định 43/2014/CP thì quyền sử dụng đất tự động được gia hạn thêm năm mươi năm kể từ ngày hết hạn sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ.

Lời khai của bà Nguyễn Thị T trình bày phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà tạo lập khai phá và sử dụng trước năm 1975 cho đến thời điểm bà tiến hành đăng ký quyền sử dụng ruộng đất (ngày 11/7/1994).

Lời khai của bà Trần Thị Đ và bà Huỳnh Thị Đ cùng có chung lời trình bày về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích là 1286m², thuộc tờ bản đồ số 02 bộ địa chính, xã V Huyện M nay là phường A, Quận B là của ông Lê Văn Định – địa chủ trước năm 1975. Ông Nguyễn Văn S là cha của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Th là tá điền đã thuê thửa đất này để canh tác. Khi hết thời hạn khê ước ông S để lại cho ông B là con - ở chung với ông S - trực tiếp thuê để làm. Sau đó do chế độ Việt Nam cộng hòa dồn dân lập ấp chiến lược nên giao cho ông B là người đang trực tiếp sử dụng được quyền quản lý sử dụng phần đất trên, trên thực tế thửa đất này có 3 hộ sử dụng là: Nguyễn Thị T ngụ tại 28/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng 534m², ông Nguyễn Văn B ngụ số 12/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng 300m², ông Nguyễn Văn Th ngụ 38/15 khu phố X, phường A, Quận B sử dụng 452 m².

Xét, lời khai của các bên đương sự không thống nhất về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và tài liệu chứng cứ, các văn bản trả lời xác minh của cơ quan có thẩm quyền để xem xét giải quyết vụ án, cụ thể:

[3.1.1] Về nguồn gốc đất:

+ Căn cứ khê ước tá điền kiểu mẫu (loại A) lập ngày 26/9/1955, đăng ký vào sổ của Hội đồng Hưng Chánh làng 26/9/1955 có xác nhận của UBND Xã Tân Quy Đông thể hiện ông Nguyễn Văn S (nông dân) là người thuê mướn phần đất của ông Lê Văn Thâm (chủ điền).

+ Tại biên bản họp xét nguồn gốc nhà đất tranh chấp ngày 01/7/2004 của UBND phường A, Quận B, Công văn số 96/CV-UB ngày 05/7/2004 gửi UBND Quận B do chủ tịch UBND phường A ký, tờ trình số 112/TT-TN&MT ngày 15/11/2005 của Phòng TNMT Quận B có cùng nội dung: Phần đất có diện tích 1286m² tại thửa 94 do cha mẹ để lại cho con kế thừa sử dụng (cả 03 người con của ông Nguyễn Văn S, mỗi người sử dụng 01 phần), nhưng ông Th là người đứng tên kê khai theo tài liệu 02/TTg, không phải do bà Nguyễn Thị T tạo lập khai phá. Ông Nguyễn Văn Th là chồng bà Đ sử dụng ổn định từ năm 1963, đến năm 2000 ông Th chết để lại cho vợ con tiếp tục sử dụng nuôi cá, trồng rau... Do đó, các cơ quan trên đã đề nghị UBND Quận B thu hồi phần đất thuộc thửa 94

đã cấp cho bà T theo Giấy chứng nhận số 00244/QSĐĐ/241QĐ/H2001 ngày 29/4/2001 vì thửa đất 94 có nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không phải của bà T;

+ Tại công văn số 18724/TTĐK-KT ngày 12/8/2005 của Trung tâm thông tin Tài nguyên môi trường và đăng ký đất về việc đối chiếu, xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo tài liệu lưu trữ tại các thửa đất 94, 97, 98 tờ 2 xã V huyện M thì: *“Thửa đất số 94 thuộc một phần địa bộ các lô số 34 và 35, chủ đất đứng tên là ông Lê Văn Định đứng bộ (căn cứ theo sổ bộ địa chính trước năm 1975).*

- *Thửa đất số 94 thuộc một phần thửa số 73 và một phần rạch diện tích 31715 m² do tập đoàn 9 đứng tên chủ sử dụng (Căn cứ theo tài liệu 299/TTg)*

- *Thửa đất số 94 có diện tích 1286 m² do ông Nguyễn Văn Thưởng tên chủ sử dụng (Căn cứ theo tài liệu 02/TTg)”.*

[3.1.2] Về quá trình sử dụng đất:

+ Ngày 24/6/2005 Chủ tịch UBND Quận B ban hành quyết định số 42/QĐ-UB và quyết định 88/QĐ-UB ngày 30/12/2005 về giải quyết đơn của bà T có nội dung: *“ thu hồi thửa đất số 94 tờ 2 bộ địa chính xã V, huyện M (tài liệu 02/CT-UB) diện tích 1286m² đã cấp cho bà Nguyễn Thị T theo GCN QSĐĐ số 00244/QĐSDĐ 241 QĐ/H2001 ngày 29/4/2001. Lý do: Thửa đất 94 có nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không phải của bà Nguyễn Thị T. Bà T có trách nhiệm giao nộp GCN QSĐĐ số 00244/QĐSDĐ 241 QĐ/H2001 ngày 29/4/2001 đã được UBND Quận B cấp để điều chỉnh”.* Tuy nhiên, ngày 01/2/2007 chủ tịch UBND Quận B ra quyết định số 01/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ 02 quyết định nêu trên lý do đất đang tranh chấp giữa bà T và bà Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ TTLT số 01/2002/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/1/2002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục địa chính hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quá trình sử dụng đất, Điều 136 Luật Đất Đai 2003 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thì việc tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền của của Tòa án nhân dân Quận B giải quyết.

+ Tại Biên bản họp giải quyết tranh chấp đất tại UBND phường A Quận B ngày 17/12/2001 có chữ ký xác nhận của các bên đương sự thể hiện nội dung:

“ - Qua kiểm tra hiện trạng phần đất trên do ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn B sử dụng. Hiện trạng bà Nguyễn Thị T đã san lấp và xây nhà cho thuê. Một phần thửa đất còn lại do ông Th và ông B sử dụng nuôi cá.

- *Qua thỏa thuận đôi bên không xác định được ranh, chúng tôi đề nghị các bên giữ nguyên hiện trạng không được mua bán hay làm thay đổi hiện trạng để chúng tôi chuyển toàn bộ hồ sơ lên UBND Quận B giải quyết....”* Điều này thể hiện thực tế cả 03 gia đình đang cùng khai thác sử dụng trên phần đất có tổng

1286m² đất thuộc thửa 94, chỉ không xác định được diện tích cụ thể mỗi gia đình là bao nhiêu.

+ Theo công văn số 502/UBND ngày 08/2/2007 của UBND Quận B trả lời Tòa án Nhân dân Quận B với nội dung về nội dung xác minh nguồn gốc đất thửa 94 tờ 02 xã Tân Qui Tây huyện M có nội dung “ Theo biên bản xác minh của UBND P. Tân Hưng ngày 20/10/2003 thì một phần thửa 94 do ông Nguyễn Văn Th(chồng bà Đ) khai phá từ năm 1963 và sử dụng ổn định từ đó đến nay.”

+ Tại “Tờ giấy thỏa thuận cho đất ở” cho ngày 12/08/1997 (viết tay) được các bên nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa nhận thể hiện: ông Nguyễn Văn B cho ông Hồ Văn Há phần đất có diện tích (4,2m x 16m). Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017 thì phần đất gia đình ông Hồ Văn Há sử dụng nằm tại vị trí số 10, 11 của bản vẽ là phần đất gia đình bà Đ đang tranh chấp với bà T (phần đất tại vị trí số 11 thuộc thửa 94, phần đất tại vị trí số 10 thuộc rạch). Như vậy, vào thời điểm tháng 8/1997 gia đình ông Nguyễn Văn B đang trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp trên chứ không phải như phía bà T trình bày là sử dụng liên tục toàn bộ 1286m² đất thuộc thửa 94 từ năm 1963 đến năm 2001;

+ Tại Giấy xác nhận ngày 20/8/2001 có chữ ký xác nhận của bà con tổ dân phố 6, 7 có nội dung thể hiện: phần đất tranh chấp giữa bà Đ và bà T do bà T sử dụng liên tục 20 năm đến thời điểm trước 04 tháng là tháng 8/2001 thì xảy ra tranh chấp với bà T;

+ Căn cứ biên lai thu thuế nhà nước bằng tiền mặt các ngày 20/2/1978 và 17/ 01/1989 thì người đứng tên đóng thuế là ông Nguyễn Văn B.

Từ các chứng cứ chứng minh và phân tích về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất có đủ cơ sở kết luận: Phần đất có diện tích 1286 m² tại thửa 94 tờ 2 xã V, huyện M (tài liệu 02/CT-UB) nay là phường A, Quận B có nguồn gốc là của ông Lê Văn Định cho ông Nguyễn Văn S thuê sử dụng. Đến khoảng năm 1965 cho đến thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2001 do các con ông S gồm Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1936 (đã chết) – vợ là Huỳnh Thị Đ; Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1943 (đã chết) – vợ là Trần Thị Đ; Bà Nguyễn Thị T trực tiếp sử dụng chứ không phải do bà Nguyễn Thị T tạo lập khai phá nên việc Ủy ban nhân dân Quận B cấp phần đất có diện tích 1286m² thuộc thửa 94 cho bà Nguyễn Thị T là không đúng quy định về luật đất đai do đó yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan hủy Giấy chứng nhận số 00244/QSDĐ/241QĐ/H2001 ngày 29/4/2001 do UBND Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị T tại thửa số 94 có diện tích là 1286m² là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Yêu cầu của bà Đ buộc bà T phải trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 443,8 m² tại vị trí số 6 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà T phải trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 244,6m² tại các vị trí số: 13, 14, 15, 16, 17, 18 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh

ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Theo giấy đăng ký nhà đất ngày 15/9/1999 có xác nhận của UBND phường A do bà Nguyễn Thị B (con bà T) khai: phần đất kê khai có diện tích 517m² do ông B cho bà T từ trước năm 1975 và khi làm kê khai này bà B đã nhờ ông Nguyễn Văn Nh con ông Nguyễn Văn B hướng dẫn, ký xác định lại ranh giới để kê khai có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị N2 con ông Nguyễn Văn B sau đó bà Nguyễn Thị T đã xây nhà trọ trên phần diện tích này. Và bà B cũng thừa nhận sự việc này nhưng cho rằng lúc đó người lớn nói sao làm vậy (ông B, bà T). Điều này chứng minh vào thời điểm này (năm 1999) gia đình bà Nguyễn Thị T chỉ sử dụng khoảng 517 m² đất tại thửa 94;

[3.2.2] Căn cứ vào công văn số 502/UBND về việc phúc đáp Công văn số 125/TA-DS ngày 13/8/2003 và Công văn số 23/TA-DS ngày 03/3/2005 của Tòa án nhân dân Quận B với nội dung như sau: Căn cứ bản đồ xác định ranh giới số 74730/ĐĐBĐ – VP-12 do Đoàn Đo đạc Bản đồ - Sở TN và MT lập ngày 15/12/2003, đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Quận B, UBND Quận B nhận thấy thửa 94 diện tích 1286 m² (theo GCN.QSDĐ) thuộc tờ 02 bộ địa chính xã V, huyện M. Theo Biên bản xác minh của UBND phường A ngày 20/10/2003 thì một phần thửa 94 do ông Nguyễn Văn Th(chồng bà Đ) khai phá từ năm 1963 và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

[3.2.3] Tại Bản đồ xác định ranh ngày 15/12/2003 của Đoàn Đo đạc Bản đồ Sở tài nguyên môi trường đo vẽ theo đề nghị của tòa án Quận B thể hiện: Thửa đất 94 diện tích 1286 m² hiện nay: bà Nguyễn Thị T quản lý và sử dụng một phần thửa đất 94, diện tích 534 m², hiện trạng đất trống và một phần được sử dụng làm nhà ở (Khu III); ông Nguyễn Văn B quản lý và sử dụng một phần thửa 94, diện tích 300 m², hiện trạng ao, đất trống và một phần được sử dụng làm nhà ở (Khu II) và bà Trần Thị Đ quản lý và sử dụng một phần thửa 94, diện tích 452 m², hiện trạng ao và đất trống (Khu I – phần đất đang tranh chấp);

[3.2.4] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/02/2018 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017 thể hiện phần tranh chấp giữa các bên đương sự nằm tại các vị trí từ 02 đến 18, trên đất tranh chấp là đất trống và có 02 căn nhà của các hộ gia đình (gia đình bà Hiền, ông Tuấn và gia đình bà Hồng, ông Hai) tại các vị trí 8, 9, 10, 11. Tuy nhiên, tại phiên Tòa, đại diện bà Đ và đại diện bà Đệ chỉ yêu cầu: bà Đ yêu cầu bà T phải trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 443,8 m² tại vị trí số 6 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và bà Đệ yêu cầu bà T phải trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 244,6m² tại các vị trí số: 13, 14, 15, 16, 17, 18 Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017. Phần đất tranh chấp giữa các bên là đất trống;

Từ những chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định từ năm 1965 đến trước thời điểm tranh chấp năm 2001 gia đình bà Đ đang thực tế sử dụng phần đất có diện tích khoảng 452 m² và gia đình bà Đệ đang thực tế sử dụng phần đất có diện tích khoảng 300m² một phần thửa 94 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDĐ ngày 29/4/2001 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị T. Do đó, yêu cầu của bà Đ buộc bà T phải trả lại cho gia đình bà Đ phần đất có diện tích 443,8 m² và yêu cầu của bà Đệ buộc bà T phải trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích 244,6 m² ít hơn diện tích đất mà các gia đình trên thực tế sử dụng từ năm 1975 đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp là có lợi cho bị đơn là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993: “*Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Hai căn nhà của các hộ gia đình bà Hiền, ông Tuấn và gia đình bà Hồng, ông Hai tại các vị trí 8, 9, 10, 11 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017 nằm trong phần đất tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Đ và bà Nguyễn Thị T. Nhưng, tại phiên tòa phía bà Huỳnh Thị Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp phần đất tại các vị trí 8, 9, 10, 11 nên phần đất của hai hộ gia đình trên không nằm trong phần đất tranh chấp và hai hộ gia đình trên cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xét.

Tòa án Nhân dân Quận B chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở xem xét. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 487/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân Quận B.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đệ được chấp nhận nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí DSST tuy nhiên căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Điều 12 Luật người cao tuổi năm 2009; bị đơn bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo qui định của Pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nhưng căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Điều 12 Luật người cao tuổi năm 2009; bị đơn bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo qui định của Pháp luật.

Từ nhận định trên;

Căn cứ Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án DSST số 487/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân Quận B.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Trần Thị Đ phần đất có diện tích 443,8 m² tại vị trí số 6 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Đ phần đất có diện tích 244,6 m² tại các vị trí số 13, 14, 15, 16, 17, 18 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 09/5/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/5/2017.

1.3 Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00244/QSDĐ ngày 29/4/2001 đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị T.

1.4 Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích được công nhận.

2/ Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho bà Trần Thị Đ số tiền 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05524 ngày 15/6/2015 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận B lập. Hoàn lại bà Huỳnh Thị Đ số tiền 8.750.000đ (Tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0009937 ngày 15/01/2016 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận B lập.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tư được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;

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

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Đặng Huyền Phương