

Bản án số: 368/2022/DS-PT  
Ngày: 08/7/2022  
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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Việt Hồng

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2000/2022/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số X Khu phố S, đường T, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số Y đường B, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Trần Trọng D, sinh năm 1957

Bà Phạm Thị Thu H1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số Z đường P, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Ông Vũ Quang R, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số T đường H, phường Th, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Thị Hồng G – Văn phòng Luật sư C;

Địa chỉ: Số A đường N, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

1/ Ông Mai Xuân H, sinh năm 1952

2/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1960

3/ Ông Mai Thanh S, sinh năm 1983

4/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982

5/ Trẻ Mai Xuân A, sinh năm 2011

6/ Trẻ Mai Phương L, sinh năm 2015

Người đại diện hợp pháp cho Trẻ Mai Phương L và trẻ Mai Xuân A: Ông Mai Thanh S và bà Nguyễn Thị N.

Địa chỉ: Số B đường T, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T, ông S, bà N: Ông Vũ Quang R, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số T đường H, phường Th, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

7/ Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số C đường Q, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Công H2; sinh năm 1977 (Vắng mặt có đơn)

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Lê Văn H

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn – ông Lê Văn H trình bày:* Phần đất thuộc bằng khoán số 1377, tờ bản đồ số 5 – Hạnh Thông xã (Nay thuộc Phường N, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 5.480m<sup>2</sup> do ông bà ngoại của tôi là ông Lê Văn S và bà Trịnh Thị Đ đứng bộ năm 1940. Phần đất này dùng để canh tác lúa. Ông S và bà Đ có con là bà Lê Thị A và

bà A sinh ra ông Lê Văn H. Ông S và bà Đ đã quản lý sử dụng phần đất nêu trên từ năm 1940 đến năm 1978. Sau đó do điều kiện sức khỏe nên ông S, bà Đ đã giao quyền quản lý phần đất này cho ông Nguyễn Văn L và ông L đã đưa đất vào Hợp tác xã Q để làm ăn tập thể. Phần đất trên Hợp tác xã Nông nghiệp Q giao khoán cho một số xã viên canh tác. Năm 1992 – 1994, Hợp tác xã Nông nghiệp Q giải thể, phần đất trên vẫn được các xã viên tiếp tục sử dụng.

Năm 1998, do gia đình ông Lê Văn H đang gặp khó khăn trong công việc làm ăn và chỗ ở nên làm đơn xin lại đất gửi Ủy ban nhân dân Phường N, quận Gò Vấp có xác nhận ngày 29/09/1998. Năm 1999 Phòng Quản lý Đô thị quận Gò Vấp yêu cầu ông Lê Văn H đến Trung tâm Thông tin lưu trữ Tư liệu địa chính Sở Địa chính Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và được trích sao biên thổ mang số: 698/TS-TTLT ngày 29/05/1999 và văn bản số: 349/VPĐN-KT ngày 10/01/2013 của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp đơn đề nghị của ông H cũng xác định ngày 29/05/1999 có gửi cho Phòng Quản lý Đô thị quận Gò Vấp bản Trích sao sổ biên thổ số: 698/TS-TTLT, cũng xác nhận năm 1999 có gửi đơn tại Ủy ban nhân dân phường N, quận Gò Vấp xin trả lại phần đất thuộc Bảng Khoán số: 1377 Tờ bản đồ số 5 – Hạng Thông Xã có diện tích 5.480m<sup>2</sup>. Trong thời gian chờ đợi trả lời đơn xin lại đất thì Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đã cấp đại trà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân trong đó có: - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099 QSDĐ/1 ngày 28/08/2000 cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau này, bà A đã chuyển nhượng toàn phần đất này cho ông Trần Trọng D.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152 QSDĐ/2 ngày 22/01/2001 cấp cho bà Phạm Thị Thu H1 đối với thửa đất số 651, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Toàn bộ phần đất cấp Giấy chứng nhận cho ông D, Hiền nêu trên thuộc một phần của bảng khoán 1377 do ông bà ngoại của nguyên đơn là ông Lê Văn Sang và bà Trịnh Thị Đông đứng bộ nên thiết nghĩ ông D, bà H1 đã chiếm hữu, sử dụng phần đất do ông bà ngoại nguyên đơn để lại là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau: - Buộc ông D, bà H1 trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm có hiện trạng đất trống có diện tích 1785,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021.

- Do 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099 QSDĐ/1 ngày 28/08/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00152 QSDĐ/2 ngày 22/01/2001 đã hết hạn sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án không đồng ý cho

tiếp tục gia hạn đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D và bà H1 nêu trên.

**Bị đơn ông Trần Trọng D và bà Phạm Thị Thu H1 có ông Vũ Quang R là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ông Trần Trọng D, bà Phạm Thị Thu H1 là chủ sở hữu, sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.361m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099 QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 28/08/2000, đăng ký biến động ngày 04/10/2000 và phần đất có diện tích 1.024m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152 QSDĐ/2 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 22/01/2001.

Phần đất có diện tích 1.361m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường N, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Ánh trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và không phát sinh tranh chấp. Năm 2000, bà A đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099 QSDĐ/1 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 28/08/2000. Ngày 04/10/2000, bà A đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Trần Trọng D, đã đăng ký biến động 04/10/2000. Vợ chồng ông D bà H1 đã quản lý, sử dụng phần đất ổn định liên tục từ đó cho đến nay.

Đối với phần đất có diện tích 1.024m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường N, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị Xuân trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và không phát sinh tranh chấp. Đầu năm 2001, bà Xuân đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho bà Phạm Thị Thu H1. Ngày 22/01/2001 bà H1 được Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152 QSDĐ/2. Vợ chồng ông D đã quản lý, sử dụng phần đất này ổn định liên tục từ đó cho đến nay.

Năm 2009, hai phần đất trên nằm trong dự án cải tạo kênh Tham Lương – Bến Cát – Rạch Nước Lên nên nhà nước đã thu hồi một phần diện tích của hai thửa đất trên. Phần diện tích còn lại được ghi nhận cụ thể theo bản vẽ hiện trạng do Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 23/05/2020, cụ thể:

+ Thửa đất số 152 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099/QSDĐ/2 có diện tích 1.361m<sup>2</sup> sau khi bị thu hồi phần diện tích còn lại là 828,4m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất số 651 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152/QSDĐ/1 có diện tích 1.024m<sup>2</sup> sau khi bị thu hồi phần diện tích còn lại là 919,8m<sup>2</sup>.

Phần diện tích còn lại của hai thửa đất nêu trên hiện nay còn lại là 1785,2m<sup>2</sup> căn cứ theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021. Tại thời điểm thu hồi đất do bận công việc xa nên ông D bà H1 có ủy quyền cho ông Mai Xuân H và bà Trần Thị T đại diện đứng ra nhận tiền đền bù giải tỏa.

Ông D và bà H1 cho rằng bản thân ông H cũng như gia đình ông H từ trước đến nay không có quá trình quản lý, sử dụng hay canh tác trên đất nên việc ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu giao trả lại các Quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn không có căn cứ.

Ông D, bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của ông bà như sau:

+ Công nhận quyền sở hữu, sử dụng cho ông Trần Trọng D với thửa đất số 152 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099/QSĐĐ/2.

+ Công nhận quyền sở hữu, sử dụng cho bà Phạm Thị Thu H1 với thửa đất số 651 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152/QSĐĐ/1.

Trong trường hợp Tòa án phán quyết công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bị đơn tự nguyện tháo dỡ toàn bộ, kể cả cây trái để trả lại đất trống theo hiện trạng ban đầu theo quy định của pháp luật và không yêu cầu bồi thường.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh S và bà Nguyễn Thị N do ông Vũ Quang R làm đại diện theo ủy quyền trình bày:* Các quyền sử dụng đất nêu trên do ông D, bà H1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Ánh và bà Trần Thị Xuân. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà H1 đã quản lý, sử dụng các phần đất trên ổn định liên tục và đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Do có mối quan hệ họ hàng nên hiện nay gia đình đang sinh sống trên các phần đất đang tranh chấp. Ông Sơn và bà Nga không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các quyền lợi trong vụ án trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân H và bà Trần Thị T do ông Vũ Quang R làm đại diện theo ủy quyền trình bày:* Các quyền sử dụng đất nêu trên do ông D, bà H1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị Ánh và bà Trần Thị Xuân. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà H1 đã quản lý, sử dụng các phần đất trên ổn định liên tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Do có mối quan hệ họ hàng nên hiện nay gia đình đang sinh sống trên các phần đất đang tranh chấp. Ông Hạnh và bà Tuyết không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các quyền lợi trong vụ án trên.

***Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng  
G trình bày:***

Căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng đất thì ông D bà H1 là người sử dụng đất hợp pháp đối với 02 phần đất đang tranh chấp được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

Trong quá trình hoạt động, Hợp tác xã Q đã giao khoán lại cho xã viên trong đó có bà Nguyễn Thị Ánh, bà Trần Thị Xuân trực tiếp canh tác, sử dụng đối với phần đất này. Đến năm 1992 đến năm 1994 Hợp tác xã Q giải thể thì bà A và bà Xuân đã tiếp tục quản lý sử dụng, ổn định liên tục phần đất đối với phần đất trên. Căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng đất của mình bà A và con của bà Xuân là bà Phạm Thị Hiền đã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với hai phần đất nêu trên và được Hội đồng đăng ký đất nông nghiệp Phường N, Quận Gò Vấp phê duyệt đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các phần đất nêu trên. Sau đó, Ủy ban nhân dân đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 phần đất tranh chấp cụ thể là:

- Phần đất diện tích 1.361m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099QSĐĐ/1 vào ngày 28/08/2000 cho bà Nguyễn Thị Ánh. Vào ngày 04/10/2000, bà Ánh đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Trần Trọng D căn cứ vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099QSĐĐ/1 do Ủy ban nhân dân Quận Gò Vấp cấp ngày 28/08/2000, đăng ký biến động ngày 04/10/2000.

- Phần đất diện tích 1.024m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 5, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152QSĐĐ/2 ngày 22/01/2001.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận và hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng, ông D với bà H1 đã quản lý sử dụng toàn bộ 02 phần đất trên ổn định liên tục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đóng tiền thuế sử dụng đất đối với nhà nước.

Tại công văn 2947/CNGV ngày 18/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận Gò Vấp cũng đã nêu rõ nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng của ông D, bà H1 đối với hai phần đất nêu trên. Mặc dù phần đất đang tranh chấp có thuộc 1 phần của bằng khoán 1377 do ông Lê Văn Sang và bà Trịnh Thị Đông đứng bộ vào năm 1940. Nhưng ông S và bà Đ chỉ quản lý sử dụng phần đất này

đến năm 1965, sau đó không còn quản lý sử dụng nữa. Điều này được thể hiện ở việc ông S đã chết năm 1944, bà Đ chết năm 1965 (căn cứ theo giấy cho phép chôn số 125 do Đô Trưởng Sài Gòn xác nhận ngày 24/01/1965), còn bà Lê Thị Ánh (đứa con duy nhất của ông S bà Đ) mẹ của nguyên đơn cũng chết trước đó vào năm 1948 nên hoàn toàn không thể có việc ông S, bà Đ quản lý sử dụng đất đến năm 1978, sau đó giao lại cho ông L quản lý sử dụng và giao đất vào hợp tác xã để canh tác. Đến năm 1978 phần đất thuộc bằng khoán 1377 được đưa vào Hợp tác xã Q, gia đình nguyên đơn cũng không có một ai trực tiếp tham gia sản xuất tập thể trong giai đoạn đất được đưa vào Hợp tác xã, (trong đó có cả nguyên đơn, ông Nguyễn Văn L- người được nguyên đơn cho là người được giao quyền quản lý đất) do đó có thể xác định gia đình nguyên đơn không có quá trình quản lý sử dụng đất như nguyên đơn đã trình bày.

Do đó kính đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành để xem xét tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn đối với 02 phần đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 227, 228, 244, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106, 107, 117, 138, 163 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, Điều 2 Luật đất đai năm 1993, khoản 2, Điều 10, Luật đất đai năm 2003, khoản 5, Điều 26 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 02/2004-NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10- 08- 2004.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong việc buộc ông D, bà H1 trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 1785,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021.

Bị đơn được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1785,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021 trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên môi trường TPHCM.

2. 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 phúc thẩm:

Ngày 17 tháng 01 năm 2022 ông Lê Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa không có đại diện Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp tham gia nên chưa làm rõ việc đất ở Hợp tác xã nông nghiệp Q, chưa làm rõ việc cấp giấy chứng nhận cho ông D, bà H1 cũng như chưa làm rõ lý do vì sao gia đình ông bỏ đất không canh tác.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án số 03/2022/DS-ST, ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho nguyên đơn vì nguyên đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn án phí và nguyên đơn đã làm đơn miễn tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm nộp tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn H.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 10/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp Theo hướng: Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết: *“Bị đơn được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1785,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021 trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên môi trường TPHCM”* là vượt quá phạm vi khởi kiện. Do đó, đề nghị sửa án theo hướng bỏ phần này.



Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn là người cao tuổi nên đề nghị sửa phần án phí sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 5.000.000 đồng, tuy nhiên bản án sơ thẩm không tuyên phần này vào trong phần quyết định của bản án là có thiếu sót nên cần sửa nội dung trên.

### **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 và sau khi nghe ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về Tố tụng:**

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn H nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt và vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp – Do ông Nguyễn Công Hiến là đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[1.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 10/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp vì không có đại diện Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa. Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã phát hành công văn yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cử người tham gia tố tụng và Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đã cử ông Nguyễn Công Hiến tham gia tố tụng và ông Hiến có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp. Do đó, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp là đúng với quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, việc ông H kháng cáo đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp vào tham gia tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm buộc ông D, bà H1 trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 1785,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng có cơ sở xác định phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần của Bảng khoán số 1377, tờ bản đồ số 5, Hạng

Thông xã (Nay thuộc Phường N, quận Gò Vấp, Thành Phố Hồ Chí Minh) do ông bà ngoại của nguyên đơn là ông Lê Văn Sang và bà Trịnh Thị Đông đứng bộ năm 1940. Ông S, bà Đ giao phần đất trên cho ông Nguyễn Tiến Long. Năm 1978, ông L đưa phần đất trên vào Hợp tác xã Q để làm ăn tập thể, sau đó Hợp tác xã đã giao đất cho một số xã viên trong đó có bà Nguyễn Thị Ánh, bà Trần Thị Xuân, ông Nguyễn Văn Tý, ông Dương Văn Ruệ canh tác. Giai đoạn từ năm 1992 đến 1994, khi Hợp tác xã Q giải thể thì các xã viên tiếp tục sử dụng. Năm 2000, các hộ sử dụng đất nông nghiệp đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất được cấp cụ thể:

+ Thừa đất số 152 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099/QSĐĐ/2 được cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh, bà A chuyển nhượng cho ông D, đăng ký biến động cho ông D ngày 04/10/2000, có diện tích 1.361m<sup>2</sup> sau khi bị thu hồi phần diện tích còn lại là 828,4m<sup>2</sup>.

+ Thừa đất số 651 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152/QSĐĐ/1, ngày 22/01/2001 đứng tên bà Phạm Thị Thu H1, có diện tích 1.024m<sup>2</sup> sau khi bị thu hồi phần diện tích còn lại là 919,8m<sup>2</sup>.

Năm 2002, Ông H có làm đơn yêu cầu để xin lại đất theo Bằng khoán 1377 nhưng Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp bác đơn theo Quyết định số 29/QĐ-UB ngày 26/8/2004. Ngày 29/12/2005, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp ban hành Quyết định số 1474/QĐ-UB thu hồi Quyết định số 29/QĐ-UB ngày 26/8/2004 với lý do đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và hướng dẫn ông H khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

Tại công văn 2947/CNGV ngày 18/11/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp cũng đã xác định nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng của ông D, bà H1 đối với hai phần đất nêu trên. Đồng thời cũng xác định hai phần đất nêu trên là đất công sử dụng sau 30 tháng 04 năm 1975. Hai phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và bị đơn đã quản lý, sử dụng toàn bộ hai phần đất trên ổn định, liên tục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nộp tiền thuế sử dụng đất đối với nhà nước.

Bên cạnh đó, theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông S chết năm 1944, mẹ của nguyên đơn là bà Lê Thị Ánh chết năm 1948, bà Trịnh Thị Đông chết năm 1965. Thời điểm này ông H còn nhỏ nên không tham gia vào quá trình quản lý, sản xuất cũng như không trực tiếp canh tác trên phần đất này. Vì vậy, giai đoạn từ 1992-1994 khi Hợp tác xã Q giải thể thì gia đình ông H không được giao đất. Đến năm 1999 (05 năm sau) ông H mới làm đơn xin lại đất. Từ năm 1965 đến nay, ông H không có quá trình quản lý, sử dụng, canh tác đối với phần đất tranh chấp nên việc ông Lê Văn H yêu cầu trả lại đất không có căn cứ chấp nhận.

Hai phần đất đang tranh chấp nêu trên là đất công, được nhà nước giao cho người dân quản lý sử dụng ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai nên theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ đều quy định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai. Việc này được quy định cụ thể tại Khoản 2, Điều 2 Luật đất đai năm 1993, Khoản 2, Điều 10, Luật đất đai năm 2003, Khoản 5, Điều 26 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H buộc bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trả lại cho ông phần diện tích đất 1.785,2m<sup>2</sup>.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết: “Ông Trần Trọng D, bà Phạm Thị Thu H1 được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1780,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh” là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nội dung trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn đề nghị miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm vì là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn.

Đối với số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2012/00541, ngày 28/02/2014 sẽ được tiếp tục giải quyết theo hồ sơ thụ lý số 70/TBTLDS-ST, ngày 03/3/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá. Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định nội dung trên, tuy nhiên không tuyên vào phần Quyết định của bản án là có thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá đối với số tiền là 5.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nộp đủ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông D, bà H1 trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 1785,2 m<sup>2</sup> theo bản vẽ hiện trạng ngày 29/03/2021. (Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00099/QSĐĐ/2 được cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh, bà A chuyển nhượng cho ông D, đăng ký biến động cho ông D ngày 04/10/2000, có diện tích 1.361m<sup>2</sup> sau khi bị thu hồi phần diện tích còn lại là 828,4m<sup>2</sup> Và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00152/QSĐĐ/1, ngày 22/01/2001 đứng tên bà Phạm Thị Thu H1, có diện tích 1.024m<sup>2</sup> sau khi bị thu hồi phần diện tích còn lại là 919,8m<sup>2</sup>).

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn – ông Lê Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm

Nguyên đơn – ông Lê Văn H được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Lê Văn H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0047628, ngày 25 tháng 1 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

Việc thi hành các nội dung của quyết định nêu trên được thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Bản án 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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

**Trương Việt Hồng**