

Bản án số: 441/2022/DS-PT

Ngày: 02/8/2022

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: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Võ Thị Kim Thương**

2. Bà **Nguyễn Thị Lan Hương**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 28 tháng 7 năm 2022 và ngày 02 tháng 8 năm 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 103/DSPT ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2384/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8882/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Võ Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 23/5 Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh Sơn K, sinh năm 1978 (có mặt); địa chỉ: Số 14 Đường 69, Khu phố 2, phường Q, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Lê P, sinh năm 1977 (có mặt); Địa chỉ: Số 185/6/8 Bà Hom, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2019)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Trần Thị Hồ T2, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Song T, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 25/6 Đường số 01, khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 109 đường Bùi Thị Xuân, Phường S, quận T, Thành phố Hồ

Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2019).  
(có mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Phan Văn H1, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư HL X, Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (có mặt)

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

3.1. Bà Phan Thị Tr, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 23/5 Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 25/6 Đường số 01, Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông H2:* Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1998; địa chỉ: Hiệp Hòa, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020) (có mặt)

3.3. Bà Dương Thị A, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 257/8 đường Nguyễn Thị Thập, Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.4. Bà Dương Thị N1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 35/5 tổ 11, Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.5. Ông Dương Văn S, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 162 Đường số 01, tổ 11, Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.6. Bà Dương Thị B1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 21-22 Lô H, Khu A Đường số 18, tổ 2, Khu phố 1, phường P, quận X, TP Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.7. Bà Dương Thị T3, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 162 Đường số 1, tổ 11, Khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.8. Bà Dương Thị C, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 12 Đường 67, tổ 14, Khu phố 2, phường Q, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp cho ông H2, bà A, bà Năm, ông S, bà B1, bà T3 và bà C:* Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 109 đường Bùi Thị Xuân, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện ủy quyền theo văn bản ngày 04/9/2019. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị T3:* Ông Phan Văn H1, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư HL X, Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

3.9. Ông Huỳnh Văn Tr1, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 12 Đường 67, tổ 14, Khu phố 2, phường Q, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.10. Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 07 đường P, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận X:* Ông Lê Văn T4 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020). (vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận X:* Ông Phạm Hòa T5 và ông Trần Thanh T6; địa chỉ liên hệ: Số 07 đường P, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4. **Người làm chứng:** Ông Đoàn Đình N2. sinh năm 1954; địa chỉ: Số 27/2 Đường số 1, khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2008, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Võ Văn T1 có ông Lê P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 121 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1429-17 tờ bản đồ 01 PM nay là khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là ao rạch, do cha ông T1 sử dụng từ trước và sau năm 1975, khi lớn lên ông T1 là người trực tiếp sử dụng để đi ghe và thả vịt. Năm 2000, ông T1 đăng ký sử dụng đất ao rạch trên nhưng Ủy ban nhân dân Quận X không đồng ý vì đây là đất công do nhà nước quản lý. Ông T1 đã tiến hành đầu tư khu đất ao rạch trên theo hình thức đầu tư phân lô hộ lẻ và được Ủy ban nhân dân Quận X chấp thuận.

Theo Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận X về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng nhà ở trong dự án phân lô hộ lẻ của ông Võ Văn T1 tại phường P số 145/QĐ-UB ngày 22/7/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ012566 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145QĐH2004 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho ông T1 ngày 22/7/2004 thì ông được sử dụng 121 m<sup>2</sup> thửa số 1429-17, tờ bản đồ 01PM mục đích sử dụng làm nhà ở.

Tháng 6/2007, bà Huỳnh Thị B lấn chiếm toàn bộ phần đất thuộc thửa 1429-17 của ông để xây dựng lán trại và kê dọn đồ đạc, ông đã yêu cầu bà B trả lại đất cho ông nhưng bà B không đồng ý.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị B:

- Trả lại cho ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Tr phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup> thửa số 1429-17, tờ bản đồ 01PM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145QĐH2004 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 22/7/2004 cho ông Võ Văn T1.

- Buộc tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 mà gia đình bà B xây dựng trái phép trên phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup>.

- Nguyên đơn sẽ chịu các chi phí tháo dỡ ngôi nhà trên.

Tất cả thực hiện ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T3 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X tuyên hủy Quyết định số 145/QĐUB ngày 22/7/2004 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145QĐH2004 ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho ông T1 vì vi phạm pháp luật. Công nhận gia đình bà T3 có quá trình sinh sống, quản lý, trông coi diện tích đất từ năm 1968 đến nay, liên hệ

các cơ quan có thẩm quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 121 m<sup>2</sup>, nguyên đơn không đồng ý.

- Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, bị đơn bà Huỳnh Thị B có bà Nguyễn Thị D1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần diện tích 121 m<sup>2</sup> đất nguyên thủy là rạch có đừa nước, nằm sát cạnh nhà đất số 25/6 đường số 1, khu phố 2, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng bà mua lại (mua bằng miệng, không có giấy tờ) của ông Đoàn Đình N2 vào khoảng năm 1968, bà đã sử dụng ổn định từ khi mua đến nay. Trong quá trình sử dụng gia đình bà B tự bồi đắp, san lấp và cất nhà để ở, nhưng do có tranh chấp với ông N2 và bà Lê Thị T7 nên phần đất này về pháp lý là đất công giao cho Ủy ban nhân dân phường P quản lý. Nhưng thực tế gia đình bà B vẫn quản lý, trông coi và sử dụng từ năm 1968 đến nay. Ông Võ Văn T1 không quản lý sử dụng một ngày nào.

Bà có xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ lô đất của ông N2 nhưng Ủy ban nhân dân Quận X chỉ cấp cho bà một phần đất, còn lại diện tích khoảng 121 m<sup>2</sup> thì Ủy ban nhân dân Quận X không công nhận cho bà với lý do là đất công nhưng lại cấp cho ông T1.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 08/5/2013 thì phần đất này không thuộc thửa số 03 (chỉ thị 02).

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà trả lại cho ông Võ Văn T1 và bà Phan Thị Tr phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup> thửa số 1429-17, tờ bản đồ 01PM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145QĐH2004 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 22/7/2004, bà không đồng ý vì bà không lấn chiếm đất của ông T1 nên không đồng ý trả đất.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T3 thì bà thống nhất nội dung bà T3 yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X tuyên hủy Quyết định số 145/QĐUB ngày 22/7/2004 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145QĐH2004 ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho ông T1 vì vi phạm pháp luật. Đồng thời, đề nghị công nhận gia đình bà B có quá trình sinh sống, quản lý, trông coi diện tích đất từ năm 1968 đến nay và liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 121 m<sup>2</sup>.

- Tại bản tự khai ngày 12/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Tr trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Văn T1. Bà thống nhất với lời trình bày của ông T1 và yêu cầu khởi kiện của ông T1. Bà đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa.

- Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 có bà Nguyễn Thị D2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của bà B về nguồn gốc đất tranh chấp như trên. Đồng thời, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án nhân dân Quận X tuyên hủy Quyết định số 145/QĐUB ngày 22/7/2004 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng 121 m<sup>2</sup> đất sang xây dựng nhà ở trong dự án phân lô hộ lẻ của ông Võ Văn T1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSDD/145QĐH2004 ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X cấp cho ông T1 vì vi phạm pháp luật.

Đồng thời, đề nghị công nhận gia đình bà B có quá trình sinh sống, quản lý, trông coi diện tích đất từ năm 1968 đến nay và liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 121 m<sup>2</sup>.

- Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Thị A, bà Dương Thị N1, ông Dương Văn S, bà Dương Thị B1, bà Dương Thị C có bà Nguyễn Thị D2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của bà T3.

- Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Hai trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của bà T3.

- Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận X trình bày:

Vị trí khu đất: Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 1489Q/CN-QLĐT ngày 26/6/2003 do Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn Địa địa lập, có diện tích 121 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1429 tờ bản đồ số 1, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo tài liệu 02/CT-UB).

Dự án khu nhà ở phường P do ông T1 là chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân Quận X duyệt bản đồ Quy hoạch phân lô và giao thông ngày 12/3/2002 tại một phần thửa số 02, 03, 04 bờ và rạch, tờ bản đồ số 1, xã Phú Xuân, huyện nhà Bè (theo tài liệu 02/CT-UB) gồm: 32 nền đất: 3285,0 m<sup>2</sup>; đất công viên cây xanh công cộng 490,0 m<sup>2</sup>; Đất giao thông 1442,0 m<sup>2</sup>. Đến ngày 22/9/2003 Ủy ban nhân dân ban hành quyết định số 90/QĐ-UB-QLĐT về việc giải quyết chuyển nhượng đồng thời chuyển mục đích sử dụng sang đất xây dựng nhà ở với nội dung: Thu hồi GCNQSDĐ số 345 QSDD/336/QĐ.H2000 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 14/9/2000 cho ông T1; cho phép chuyển nhượng đồng thời chuyển mục đích 32 nền với diện tích 3313,0 m<sup>2</sup> của dự án sang đất xây dựng nhà ở (gồm nền A1-A11, B1-B17, C1 – C4) trong tổng diện tích 5277,0 m<sup>2</sup> của toàn dự án. Như vậy các nền đất trên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định số 90/QĐ-UB-QL-ĐT ngày 22/9/2003 của Ủy ban nhân dân Quận X.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đối với thửa đất 1429-17 tờ bản đồ số 01, xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (nay thuộc phường Tân Mỹ, Quận X).

Về vị trí: thửa đất có diện tích 121 m<sup>2</sup> thuộc thửa rạch (thửa mới 1429-17 lộ B17), tờ bản đồ số 01 xã Phú Mỹ, huyện Nhà Bè (theo tài liệu bản đồ số 02/CTUB), nay thuộc một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3, phường P, Quận X (theo tài liệu năm 2003).

Về quy hoạch: Vị trí thửa đất thuộc khu nhà ở, phường P do ông T1 làm chủ đầu tư, đã được Ủy ban nhân dân phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 ngày 13/2/2002.

Về nguồn gốc – pháp lý: thửa đất trên có nguồn gốc là thửa đất rạch được Ủy ban nhân dân phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 ngày 13/2/2002 do ông T1 làm chủ đầu tư. Đến ngày 22/7/2004, Ủy ban nhân dân Quận X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1.

- Người làm chứng ông Đoàn Đình N2 trình bày tại bản tự khai: Năm 1972 ông có bán cho ông Dương Văn Minh và bà B một phần đất nhà ở nhưng ông không nhớ rõ diện tích bao nhiêu, ông khẳng định không bán cho bà B phần đất rạch.

Vụ án được xét xử sơ thẩm lần một bằng Bản án số 27/2009/DS-ST ngày 08/9/2009 của Tòa án nhân dân Quận X; Bản án phúc thẩm số 566/2011/DS-PT ngày 20/5/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm trên và giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Vụ án được xét xử sơ thẩm lần hai bằng Bản án số 397/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận X, Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 453/2018/QĐ-PT ngày 09/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/01/2019, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐKNGĐT-VKSDS. Ngày 03/7/2019 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 157/2019/DS-GĐT hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 453/2018/QĐ-PT ngày 09/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 397/2017/DS-ST ngày 04/12/2017 của Tòa án nhân dân Quận X, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận X xét xử sơ thẩm lại quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227; Khoản 1 Điều 228, Điều 266, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 105 và khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ vào Điều 265, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTCVKSNDTC-BTP ngày

06/01/2014 hướng dẫn thi hành Điều 32A của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Huỳnh Thị B trả lại phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup> thửa số 1429-17, tờ bản đồ 01PM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145/QĐH2004 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 22/7/2004 cho ông Võ Văn T1. (Tọa lạc tại vị trí số 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Tr1 tâm đó đặc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/01/2015).

2.2. Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 mà gia đình bị đơn xây dựng trái phép trên phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup>.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ bị đơn các chi phí tháo dỡ căn nhà trên.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 22/7/2004 và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số 157/QSĐĐ/145-QĐH 2004 ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X, công nhận gia đình bà B có quá trình sinh sống, quản lý, trông coi diện tích đất từ năm 1968 đến nay, liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 121 m<sup>2</sup>.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.300.000 (Mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008793 ngày 28/4/2008 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Võ Văn T1 đã được hoàn lại số tiền trên theo Quyết định thi hành án số 2216/QĐ-CCTHADS ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Huỳnh Thị B được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng

Ngoài ra bản án còn tuyên án quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 26/01/2022, bị đơn bà Huỳnh Thị B nộp đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng với tình tiết, chứng cứ có trong vụ án, không đúng quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T3.

- Ngày 26/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 nộp đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng với tình tiết, chứng cứ có trong vụ án, không đúng quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên khởi kiện, Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị B và bà Dương Thị T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

- Về tố tụng:

Thực hiện yêu cầu của Quyết định giám đốc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành văn bản số 40/TAQ7 ngày 29/01/2021 gửi cho Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, văn bản số 41/TAQ7 ngày 29/01/2021 gửi cho Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, văn bản số 42/TAQ7 ngày 29/01/2021 gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tuy nhiên đến nay chỉ nhận được văn bản số 1594/STNMT-BĐVT ngày 09/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trả lời và văn bản số 1376/UBND - TNMT ngày 02/4/2021 của Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời và cung cấp tài liệu, chứng cứ. Vì vậy, Tòa án căn cứ cái tài liệu chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án.

[2] - Về hình thức kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 làm đúng hình thức, trong hạn luật định nên được công nhận về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo đơn kháng cáo của người kháng cáo với lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng với tình tiết, chứng cứ có trong vụ án, không đúng quy định của pháp luật, do đó yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản



án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T3.

Như vậy, người kháng cáo không nêu ra căn cứ nào khác khi kháng cáo, ngoài những căn cứ như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Xét những căn cứ phía bị đơn bà B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 đưa ra để chứng minh cho yêu cầu của mình trong quá trình giải quyết vụ án gồm: thửa đất 121 m<sup>2</sup> có tranh chấp do gia đình bà B nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Đình N2 vào khoảng năm 1968, đã sử dụng ổn định đến nay. Bà có xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ lô đất mua của ông N2 nhưng Ủy ban nhân dân Quận X chỉ cấp cho bà một phần đất, còn lại diện tích khoảng 121 m<sup>2</sup> thì Ủy ban nhân dân Quận X không công nhận cho bà với lý do là đất công, nhưng lại cấp cho ông T1.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Theo nguyên đơn ông T1, thửa đất có nguồn gốc do cha ông sử dụng trước và sau năm 1975; phía bị đơn bà B cho rằng nguồn gốc do gia đình của bà nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Đình N2 năm 1968. Tuy nhiên, các bên không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh về lời trình bày về nguồn gốc của mình, người làm chứng ông Đoàn Đình N2 xác định không có chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho gia đình bà B. Cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là Ủy ban nhân dân Quận X xác định phần đất này là đất rạch do nhà nước quản lý.

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình quản lý đất đai tại địa phương, do có tranh chấp về thửa đất này giữa bà Lê Thị T7 và bà Huỳnh Thị B nên ngày 22/9/1997, Ủy ban nhân dân Quận X đã ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp số 46/QĐ-UB-QLĐT với nội dung bác đơn tranh chấp của bà Lê Thị T7 và bà Huỳnh Thị B tại phần đất 87,32 m<sup>2</sup>, thu hồi đất này và giao cho Ủy ban nhân dân phường P quản lý do bà T7, bà B không chứng minh được nguồn gốc phần đất khiếu nại, xác định đây là đất rạch do nhà nước quản lý. Do bà B tiếp tục khiếu nại nên ngày 25/2/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1265/QĐ-UB-TD giải quyết đơn khiếu nại của bà B, công nhận Quyết định giải quyết tranh chấp số 46/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân Quận X.

Xét thấy, Quyết định giải quyết tranh chấp số 46/QĐ-UB-QLĐT ngày 22/9/1997 của Ủy ban nhân dân Quận X, Quyết định giải quyết khiếu nại số 1265/QĐ-UB-TD ngày 25/2/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại Điều 6, khoản 4, khoản 7 Điều 13, điểm a, c khoản 2 Điều 38 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 38 Luật đất đai năm 1993, Quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên có hiệu lực thi hành. Vì vậy, việc bà B cho rằng thửa đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà là không có cơ sở.

Trên cơ sở Dự án khu nhà ở phường P do ông T1 là chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân Quận X phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 ngày 13/2/2002, Ủy ban nhân dân Quận X đã ban hành Quyết định số 90/QĐ-UB-QLĐT ngày 22/9/2003 về việc giải quyết chuyển nhượng đồng thời chuyển mục đích sử dụng

sang đất xây dựng nhà ở. Đến ngày 22/7/2004, Ủy ban nhân dân Quận X ban Quyết định số 145/QĐ-UB về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng nhà ở trong dự án phân lô hộ lẻ của ông Võ Văn T1 tại phường P và cấp giấy CNQSDĐ số 00157/QSDĐ/145/QĐH2004 cho ông T1. Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là đúng quy định tại Điều 31, Điều 36, khoản 2 Điều 37 Luật đất đai năm 2003.

Như vậy, việc bị đơn bà B cho rằng thừa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, cũng như việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 cho rằng Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 22/7/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157/QSDĐ/145-QĐH 2004 ngày 22/7/2004 của Ủy ban nhân dân Quận X ban hành trái quy định của pháp luật là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 và bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 là có cơ sở và đúng pháp luật

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B và bà T3 đã có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình, vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà B và bà T3 không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà B thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí và án phí phúc thẩm; bà T3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227; Khoản 1 Điều 228, Điều 266, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 105 và khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ vào Điều 265, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 Luật Thi hành án Dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Căn cứ Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTCVKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 hướng dẫn thi hành Điều 32A của Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị B và bà Dương Thị T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử

1.1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Huỳnh Thị B trả lại phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup> thửa số 1429-17, tờ bản đồ 01PM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157/QSĐĐ/145QĐH2004 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 22/7/2004 cho ông Võ Văn T1. (Tọa lạc tại vị trí số 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Tr1 tâm đó đặc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/01/2015).

1.2. Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà cấp 4 mà gia đình bị đơn xây dựng trái phép trên phần đất diện tích 121 m<sup>2</sup>.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ bị đơn các chi phí tháo dỡ căn nhà trên.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 145/QĐ-UB ngày 22/7/2004 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 157/QSĐĐ/145-QĐH 2004 ngày 22/7/2004 của UBND quận X, công nhận gia đình bà B có quá trình sinh sống, quản lý, trông coi diện tích đất từ năm 1968 đến nay, liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 121 m<sup>2</sup>.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.300.000 (Mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008793 ngày 28/4/2008 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Võ Văn T1 đã được hoàn lại số tiền trên theo Quyết định thi hành án số 2216/QĐ-CCTHADS ngày 25/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Huỳnh Thị B được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T3 phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Huỳnh Thị B được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Người kháng cáo bà Dương Thị T3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2021/0014021 ngày 28/01/2022 của Chi cục Thi hành án Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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 X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Phan Thị Tú Oanh**