

Bản án số: 476/2021/DS-PT

Ngày: 19/5/2021

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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Nhung

Bà Phan Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 30 tháng 12 năm 2020; ngày 19 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 487/TLPT-DS ngày 16/10/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án số 167/2020/DS-ST ngày 03/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5581/QĐ-PT ngày 09/11/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 28062/2020/QĐ-PT ngày 30/12/2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1156/QĐ-PT ngày 19/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 417/QĐ-PT ngày 29/4/2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 199 Đường B, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị F, sinh năm 1972; Ông Võ Văn G, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: 75/1 ấp 5, xã H, A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt bà Nguyễn Thị F).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Kiều I, sinh năm 1977; ông Đặng Công J, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: 11/1 tổ 6, ấp 5, xã H, A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt phiên tòa ngày 30/12/2020).

3.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1978; ông Đặng Văn L, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ô1, khu phố 3, khóm 3, thị trấn M, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt).

- 3.3. Bà Từ Cẩm N, sinh năm 1989;
- 3.4. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1977
- 3.5. Ông Bùi Tấn P, sinh năm 1983
- 3.6. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1970
- 3.7. Ông Lê Văn R, sinh năm 1973
- 3.8. Ông Trần S, sinh năm 1974
- 3.9. Bà Đồng Thị T, sinh năm 1977
- 3.10. Bà Nguyễn Thị Kim U, sinh năm 1990
- 3.11. Ông Bùi Tương V, sinh năm 1990
- 3.12. Bà Huỳnh Thị W, sinh năm 1978
- 3.13. Ông Nguyễn Hoàng X, sinh năm 1978
- 3.14. Ông Danh Y, sinh năm 1977
- 3.15. Bà Thị Z, sinh năm 1982
- 3.16. Ông Phạm Văn A1, sinh năm 1995
- 3.17. Ông Lê Minh B1, sinh năm 1996
- 3.18. Bà Bùi Thị C1, sinh năm 1993
- 3.19. Ông Nguyễn Hoàng D1, sinh năm 1997
- 3.20. Bà Nguyễn Ngọc E1, sinh năm 1974
- 3.21. Ông Trần Phước F1, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: 75/1 ấp 5, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Đều vắng mặt).

3.22. Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt ngày 23/4/2021). Địa chỉ: Số 330 Đường G1, Ấp 1, xã H1, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C; Bị đơn bà Nguyễn Thị F; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 12/01/2015; Đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung ngày 23/8/2019 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Vào ngày 13/9/1999, bà C có hợp đồng nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông Võ Văn I1, bà Võ Thị J1 diện tích đất 2.125m² thuộc thửa 1382 (chiết từ thửa 342, 345, tờ bản đồ số 01, xã H) và bà được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt GCNQSDĐ) số 02508/QSDĐ/H-UBND ngày 17/12/1999. Sau này bà được cấp đổi là GCNQSDĐ số 02508/QSDĐ/H-UBND ngày 06/01/2004. Việc chuyển nhượng diện tích 2.125m² ông I1 bà J1 đã giao đầy đủ đất, có cắm mốc ranh giới cho bà sử dụng. Khoảng năm 2006, bà C phát hiện ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F (là con của ông Võ Văn I1, bà Võ Thị J1) lấn chiếm phần đất 303m² – thuộc thửa

1382 là thửa 517 bà đã được cấp GCNQSDĐ ngày 18/11/2005 diện tích còn lại 303m².

Ngày 03/4/2012 bà C khởi kiện ông Võ Văn I1 được Tòa án thụ lý, đến ngày 04/4/2014 bà rút đơn khởi kiện do ông I1 (bệnh mất ngày 03/7/2013) vì chưa đúng đối tượng lấn chiếm đất. Đến ngày 12/01/2015, bà làm đơn kiện ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F trả lại đất đã chiếm và khởi kiện bổ sung hủy GCNQSDĐ của ông G, bà F đối với phần đất thuộc của bà.

Bà C đồng ý Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/12/2016 (Gọi tắt Bản đồ địa chính - xác định ranh ngày 05/12/2016), đã xác định phần đất tranh chấp là các vị trí: Số 27 (có diện tích 116,6m²), 24 (có diện tích 13,6m²), 25 (có diện tích 37,1m²), 26 (có diện tích 3,2m²), 13 (có diện tích 1,4m²), 04 (có diện tích 15,2m²), 05 (có diện tích 12,1m²), 06 (có diện tích 13,7m²), tổng diện tích phần đất tranh chấp là 212,9m² trên đất có nhà trọ của bà F, ông G đang cho thuê và nhà của bà I, ông J mua đất của bà F. Trong phần đất 212,9m² có phần trùng lấp ở vị trí 24, 25 26 với tổng diện tích là 53,9m² thuộc GCNQSDĐ số H00064 thửa 602, tờ bản đồ 03, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị F ngày 23/12/2004, lại là phần đất thuộc thửa 1382 diện tích 2.125m² UBND huyện A đã GCNQSDĐ số 02508 ngày 17/12/1999 cho bà Nguyễn Thị Kim C (qua biến động ngày 18/11/2005 còn lại 303m²).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu: Tòa án buộc bà Nguyễn Thị F, ông Võ Văn G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất diện tích 212,9m² tại vị trí 4, 5, 6, 13, 24, 25, 26, 27 theo Bản đồ địa chính xác định ranh ngày 05/12/2016. Vì đất thuộc thửa 1382 với diện tích 2.125m² (chiết từ thửa 342, 345, tờ bản đồ số 01, xã H, huyện A), bà C được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ số 02508/UBND ngày 06/01/2004, qua biến động ngày 18/11/2005 còn lại 303m². Hủy phần diện tích đất 53,9m² thuộc thửa 602, tờ bản đồ 03, xã H, huyện A, thuộc GCNQSDĐ số H00064 ngày 23/12/2004, cấp cho bà Nguyễn Thị F, ông Võ Văn G, theo Bản đồ diện tích 53,9m² là vị trí số 24 (diện tích 13,6m²), 25 (diện tích 37,1m²) và 26 (diện tích 3,2m²).

Tại phiên tòa sơ thẩm bà C đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Kiều I, ông Đặng Công J 460.000.000đồng đã nhận chuyển nhượng đất của ông G, bà F theo Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 26/3/2012 diện tích 30m², theo Bản đồ vị trí ngày 6/12/2016 là các vị trí 11, 12, 13, 17, 24. Trong đó vị trí 13, 24 là phần đất bà F, ông G lấn chiếm của bà C, phần nhà của bà I, ông J hỗ trợ theo biên bản định giá nhà, hai bên không thống nhất được thì giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với nhà trọ, sân xi măng của ông G, bà F tại vị trí số 4, 5, 6, 25, 27 thì bà C sẽ trả lại tiền theo biên bản định giá nhà cho bà F ông G.

Bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F tại các biên bản tự khai; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm có người đại diện theo ủy quyền của bà F trình bày:

Năm 2004 bà F, ông G có mua phần đất diện tích 364m² của ông Hoàng Công K1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện A. Sau đó được Ủy ban nhân dân huyện A cấp GCNQSDĐ số H00064 ngày 23/12/2004, diện tích 175,6m² thuộc thửa 602, tờ bản đồ 03, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở xác định ranh giới, diện tích giữa các bên liên quan. Năm 2006 bà C san lấp và cất nhà thì gia đình bà F ông G mới tiến hành san lấp cất nhà theo giấy phép xây dựng đúng quy định pháp luật. Theo bà F GCNQSDĐ số 02508 QSDĐ/H-UBND ngày 06/01/2004, của bà Nguyễn Thị Kim C thuộc thửa 1382, tờ bản đồ số 01, xã H đã giải tỏa hết theo dự án khu dân cư Nam Sài Gòn, do đó bà C không còn đất tranh chấp với bà F ông G. Căn cứ vào những tình tiết này thì bà C thừa kiện lấn đất là vô căn cứ, trái pháp luật. Vì vậy, bà F ông G không đồng ý việc khởi kiện của bà C yêu cầu trả lại phần đất diện tích 212,9m² tại vị trí 4, 5, 6, 13, 24, 25, 26, 27 theo Bản đồ xác định ranh ngày 05/12/2016 và không đồng ý hủy phần đất 53,9m² mà bà F, ông G đã được cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2004.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J trình bày tại biên bản tự khai ngày 12/3/2018:

Ngày 26/3/2012, bà I ông J có mua căn nhà của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị F theo hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 26/3/2012 (hợp đồng không có công chứng chứng thực) có chiều ngang 3m x dài 10m tại địa chỉ 75/1, ấp 5, xã H, huyện A với giá 460.000.000đồng, loại đất ở nông thôn, số thửa 602 tờ bản đồ số 01. Đến năm 2013 bà I ông J có sửa chữa làm mới phần nhà chi phí hết 260.000.000đồng, tổng cộng nhà đất là 720.000.000đồng và xin cấp số nhà là 11/1 tổ 6, ấp 5, xã H, huyện A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K, ông Đặng Văn L trình bày tại biên bản tự khai ngày 02/4/2019:

Khoảng năm 2010 bà K ông L có mua phần đất và nhà của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị F với giá 300.000.000đồng, đến năm 2012 gia đình khó khăn mới bán lại cho bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J, cho nên bà K ông L yêu cầu bà F ông G ký vào hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 26/3/2012 (hợp đồng không có công chứng chứng thực) với bà I, ông J.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Bà Từ Cẩm N; Bà Phạm Thị O; Ông Bùi Tấn P; Bà Phạm Thị Q; Ông Lê Văn R; Ông Trần S; Bà Đồng Thị T; Bà Nguyễn Thị Kim U; Ông Bùi Tương V; Bà Huỳnh Thị W; Ông Nguyễn Hoàng X; Ông Danh Y; Bà Thị Z; Ông Phạm Văn A1; Ông Lê Minh B1; Bà Bùi Thị C1; Ông Nguyễn Hoàng D1; Bà Nguyễn Ngọc E1; Ông Trần Phước F1 đã được Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án để tự khai; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không dự phiên tòa nên không có trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và có ý

kiến trình bày tại Công văn số 3470/UBND-TNMT ngày 15/12/2016 như sau: Ủy ban nhân dân huyện A cấp GCNQSDĐ số 02508 QSDĐ/H-UBND ngày 06/01/2004, (thay thế GCNQSDĐ ngày 17/12/1999) thuộc thửa 1382, tờ bản đồ số 01, xã H là căn cứ vào biên bản xác định ranh giới diện tích và quyền sử dụng đất ngày 14/9/1999. Ranh GCNQSDĐ số 02508 QSDĐ/H-UBND ngày 06/01/2004 thuộc thửa 1382, tờ bản đồ số 01, xã H là ranh màu xanh dương đậm được áp theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 05/12/2016, của Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố. Tại Công văn số 687/UBND-TNMT ngày 23/3/2017, UBND huyện A xác định: Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 05/12/2016, thì GCNQSDĐ số H 00064 cấp ngày 23/12/2004, cho ông Võ Văn G và GCNQSDĐ số 02508 QSDĐ/H-UBND cấp ngày 06/01/2004, cho bà Nguyễn Thị Kim C có trùng lấp. Do hiện nay bà C và ông G đang tranh chấp tại Tòa án, nên UBND nhân dân huyện A không có ý kiến về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Kim C và ông Võ Văn G, đề nghị Tòa án nhân dân huyện A xét xử theo quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số: 167/2020/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2020, của Toà án nhân dân huyện A đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

1.1. Buộc bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J giao trả lại phần đất diện tích 212,9m² thuộc thửa 1382, tờ bản đồ số 01, xã H theo GCNQSDĐ số 02508 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/01/2004 được cập nhật biến động ngày 18/11/2005, được thể hiện hiện trạng nhà và đất tại Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh tỉ lệ 1/500 số hợp đồng 07451/ĐĐBĐ-VPQ7 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/12/2016 ở vị trí 04 (có diện tích 15,2m²) có hiện trạng tường tole, vị trí số 05 (có diện tích 12,1m²) có hiện trạng nhà tole, vị trí số 06 (có diện tích 13,7m²) có hiện trạng sân, vị trí số 13 (diện tích 1,4m²) có hiện trạng tường tole, vị trí số 24 (có diện tích 13,6m²) có hiện trạng tường tole, vị trí số 25 (có diện tích 37,1m²) có hiện trạng tường tole, vị trí số 26 (có diện tích 3,2m²) có hiện trạng đất trống, vị trí số 27 (diện tích 116,6m²) có hiện trạng tường tole, có tứ cận: Bắc giáp hẻm xi măng và nhà trọ; Nam giáp đất trống còn lại và đường nhựa; Đông giáp dãy nhà còn lại bà F ông G; Tây đất trống còn lại.

Trong đó buộc ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị F trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C phần đất tại các vị trí 04, 05, 06, 25, 26, 27 mà bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F đang chiếm giữ quản lý.

Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C phần đất tại các vị trí 13, 24 mà bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J đang chiếm giữ quản lý.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim C trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J số tiền 65.857.500đồng (59.710.800đồng + 6.146.700đồng) ở hiện trạng nhà vị trí 24, 13.

Bà Nguyễn Thị Kim C trả cho ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F số tiền 727.855.919đồng (195.465.060đồng + 532.390.859đồng) ở hiện trạng nhà vị trí 4, 5, 27, 25. Đồng thời bà Nguyễn Thị Kim C trả cho ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F số tiền 532.250.000đồng việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản phần đất 212,9m² thuộc thửa 1382, tờ bản đồ số 1, xã H, huyện A. Việc giao trả nhà đất và giao trả tiền nêu trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật được thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trọ là bà Từ Cẩm N; Bà Phạm Thị O; Ông Bùi Tấn P; Bà Phạm Thị Q; Ông Lê Văn R; Ông Trần S; Bà Đồng Thị T; Bà Nguyễn Thị Kim U; Ông Bùi Tương V; Bà Huỳnh Thị W; Ông Nguyễn Hoàng X; Ông Danh Y; Bà Thị Z; Ông Phạm Văn A1; Ông Lê Minh B1; Bà Bùi Thị C1; Ông Nguyễn Hoàng D1; Bà Nguyễn Ngọc E1; Ông Trần Phước F1 ra khỏi nhà trọ để thực hiện giao trả phần đất tranh chấp nêu trên ngay sau khi án có hiệu lực.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00064 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 23/12/2004, cho bà Nguyễn Thị F ông Võ Văn G đối với phần diện tích đất 53,9m² thuộc thửa 602, tờ bản đồ 03, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh ở vị trí số 24 (có diện tích 13,6m²), 25 (có diện tích 37,1m²), 26 (có diện tích 3,2m²) do cấp trùng lặp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02508/UBND do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/01/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim C theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh tỉ lệ 1/500 số hợp đồng 07451/ĐĐBĐ-VPQ7 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/12/2016. Đồng thời cơ quan có thẩm quyền phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục hủy này ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 167/2020/DS-ST ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện A. Không đồng ý trả cho bị đơn ông G, bà F số tiền 727.855.919đ để sử dụng dây nhà trọ trên phần đất ở vị trí 4,5,27,25. Không đồng ý trả 532.250.000đ bảo quản, giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị đất. Vì lý do đất của bà, vợ chồng bà F, ông G chiếm trái phép thu lợi mười mấy năm nay. Nhà trọ xây không phép là nhà tole tạm xây đã lâu. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020, bị đơn bà Nguyễn Thị F kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 167/2020/DS-ST ngày 03/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện A, không đồng ý trả lại đất cho bà C. Lý do đất bà F mua của ông Hoàng

Công K1 năm 1997. Đề nghị Tòa án phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà C.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều I, ông Đặng Công J làm đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 167/2020/DS-ST ngày 03/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện A. Không đồng ý trả lại phần đất 15m² tại vị trí 13,14, cho bà C. Lý do phần đất này có nhà mua của bà F. Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo bà Nguyễn Thị Kiều I, ông Đặng Công J không rút yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nhưng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà I, ông J đã thỏa thuận được với nhau: Vợ chồng bà I, ông J đồng ý nhận số tiền 710.000.000đ của bà C để hoàn trả và chuyển lại toàn bộ quyền sử dụng đất gắn liền quyền sở hữu căn nhà của vợ chồng bà I, ông J tại địa chỉ 11/1 tổ 6, ấp 5, xã H, A, theo Bản đồ hiện vị trí - áp ranh ngày 05/12/2016 là các vị trí 11; 12 ; 13 ; 17 ; 24 và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Ngày 11/01/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C có đơn đề nghị xem xét bổ sung cho yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại Biên bản định giá ngày 28/6/2019, vì giá trị dãy nhà trọ của bà F là quá cao, sai diện tích; cách tính giá tài sản trên đất không đúng quy định pháp luật. Quyết định 66/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012, mà Hội đồng định giá sơ thẩm áp dụng không đúng trong trường hợp nhà xây dựng trái phép, lúc trước bà đã không đọc kỹ biên bản định giá. Vợ chồng bị đơn đã chiếm đất mười mấy năm xây nhà trọ thu hoa lợi bất chính nhưng sơ thẩm buộc bà trả tiền công sức là vô lý, đề nghị sửa án sơ thẩm không đồng ý hoàn trả cho bà F, ông G 727.855.919đ để sử dụng hiện trạng nhà trọ tại vị trí 4, 5, 27, 25 và 532.250.000đ bảo quản, gìn giữ tôn tạo làm tăng giá trị đất.

Nguyên đơn cung cấp thêm chứng cứ mới là tập Bản ảnh chụp hiện trạng nhà trọ ông G, bà F đang cho thuê trên phần đất đang tranh chấp. Biên bản thỏa thuận ngày 30/12/2020 thể hiện ông J, bà Kiều I đồng ý nhận 710.000.000đ của bà C và giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đang ở tại địa chỉ 11/1 tổ 6, ấp 5, xã H, huyện A, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 05/12/2016 có vị trí 11,12,13,17,24 cho bà C; Hợp đồng mua bán nhà đất (Viết tay) ngày 05/3/2021, giữa bên bán ông Đặng Công J, bà Nguyễn Thị Kiều I và bên mua bà Nguyễn Thị Kim C có nội dung bà I, ông J giao nhà, đất kể trên và nhận đủ số tiền 710.000.000đ của bà C. Một giấy nộp tiền ngày 5/3/2021 số tiền 710.000.000đ cho người nhận là bà Nguyễn Thị Kiều I. Chứng thư Thẩm định giá của Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá L1, thể hiện giá của tài sản trên đất tại vị trí số 4,5,6,25,27 tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 05/12/2016, có

giá là 275.562.000đ, thời điểm định giá tháng 4/2021. Giá của Hội đồng định giá sơ thẩm ngày 28/6/2019 là 532.250.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị F ngày 18/5/2021, cung cấp bản photo « Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất » ngày 16/4/2018 lập tại phòng Công chứng M1, có nội dung chính: Ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích còn lại 77,5m² của thửa đất 602 tờ bản đồ số 03 đã cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2004 và đăng ký thay đổi ngày 24/11/2014 cho ông Võ Hồng N1, bà Nguyễn Thị O1; 01 Đơn trình bày và đề nghị đưa bà O1, ông N1 tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. 01 « Đơn yêu cầu » có tên làm đơn bà Nguyễn Thị O1, sinh năm 1971. Địa chỉ 19/23 Đường P1, khu phố 2, phường Q1, Quận R1, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung ngày 17/5/2021, bà O1 được bà F thông báo đất chuyển nhượng cho bà O1 vào năm 2018 hiện bà C đang tranh chấp với vợ chồng F. Vụ án được Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý phúc thẩm và đưa ra xét xử vào ngày 19/5/2021. Đề nghị đưa bà O1, ông N1 tham gia tố tụng trong vụ án để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự và để vụ án được giải quyết triệt để.

Ý kiến tranh luận tại phiên tòa:

Nguyên đơn – bà C: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm. Vì bản án sơ thẩm cũng đã nhận định nguồn gốc các phần đất bà F, ông G chiếm xây nhà trọ là của bà C mua của ông I1, bà J1, đã bàn giao đất có cắm mốc ranh giới được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ từ ngày 17/12/1999; được đổi giấy CNQSDĐ ngày 6/01/2004; ngày 18/11/2005 thì diện tích đất còn lại của bà là 303m². Năm 2006 ông G, bà F lần chiếm sử dụng xây nhà trọ, bà C đã khiếu nại ra UBND xã có quyết định buộc ông G, bà F trả đất nhưng đã không chấp hành mà tiếp tục xây nhà nhà trọ trên đất của bà C thu lợi mười mấy năm nay nên không thể nói có công sức giữ gìn được. Lẽ ra bà phải yêu cầu bồi thường nhưng đã không yêu cầu là đã có lợi cho ông G, bà F. Bị đơn xây nhà trọ tạm là tường tôn không phép và đã sử dụng mười mấy năm không còn giá trị như bản ảnh nộp cho Tòa án. Việc yêu cầu thẩm định lại giá dãy nhà trọ để biết giá Hội đồng đã tính là sai. Nay bà chỉ tự nguyện hỗ trợ 200.000.000đ nếu bà F đồng ý để lại xác nhà trọ. Còn không đồng ý thì bà chỉ hỗ trợ chi phí tháo dỡ dãy nhà trọ này cho bị đơn là 100.000.000đ. Về phần nhà, đất có vị trí 11,12,13,17,24, trong đó vị trí 13, 24 bà F chiếm của bà bán cho vợ chồng bà I, ông J. Bà và vợ chồng bà I, ông J đã thỏa thuận được tại Tòa ngày 30/12/2020 đề nghị công nhận. Việc chuyển nhượng đất đang tranh chấp giữa bà F và bà O1 khi Tòa đang giải quyết là không đúng, đề nghị tách ra vụ kiện khác.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị F tại bản tường trình ngày 12/4/2021; đơn trình bày và đề nghị ngày 18/5/2021 và tại phiên tòa: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì phần đất ở vị trí 4, 5, 6, 13, 17, 24, 25, 26, 27 bà C kiện là đất ông Hoàng Công K1 mua của cha mẹ chồng bà ông Võ Văn I1, bà Võ Thị J1 bằng giấy tay cất nhà ở vào năm 1997. Còn Phần đất bà C mua của cha mẹ chồng bà thuộc thửa 1382 phía sau đất ông K1, sau lưng nhà bà F, có chỉ ranh rõ

ràng. Năm 2004 đất vợ chồng bà F bị thu hồi nên đã mua lại đất của ông K1 và xây nhà trọ quản lý sử dụng cho đến nay, có xin cấp GCNQSDĐ đã được cấp giấy số H00064 ngày 23/12/2004 diện tích 175,6m² và đã cập nhật thay đổi ngày 24/11/2014 diện tích còn lại 77,5m². Còn đất của bà C đã được bồi thường 1.549,9m² trong đó thửa 1382 là 1.259,4m² và đất rạch san lấp 290,5m², phần đất còn lại sau khi mở đường của bà C đã được cấp sổ mới là 547,6m². Vợ chồng bà mua đất của ông K1 từ năm 2004 quản lý sử dụng đến nay. Bà C là người mua sau ông K1. Giờ ông K1, cha mẹ chồng bà đã chết nên bà C kiện nói bà chiếm đất. Nếu kiện kiện ông K1, ông I1, bà J1 kiện, vợ chồng bà không liên quan. Khi mua đất xã H lập hồ sơ xác định sao bà C không rào theo sơ đồ mà đồng ý theo ranh thực tế...Tính từ lúc ông K1 ở đến vợ chồng bà đã sử dụng quản lý đất trên 20 năm. Năm 2018 vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất còn lại là 77,5m² cho bà Nguyễn Thị O1, ông Võ Hồng N1, có hợp đồng công chứng, chưa đăng ký cập nhật. Đề nghị Tòa phúc thẩm đưa vợ chồng bà O1, ông N1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà; giúp bà giảm thiệt hại. Đối với phần đất ở vị trí 11,12,13 17, 24, vợ chồng bà đã bán cho bà I, ông J theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 05/12/2016, thì vợ chồng bà I, ông G có quyền tự thỏa thuận bán với bà C, phần vị trí 24 của bà I nhưng thuộc giấy chứng nhận QSDĐ ngày 23/12/2004 của bà F thì bà đồng ý ký giấy tờ phần này trả cho bà C.

Đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy: Phần đất các bên tranh chấp có diện tích 212,9m² theo Bản đồ xác định ranh ngày 5/12/2016 đất có vị trí 4, 5, 6, 13, 17, 24, 25, 26, 27 thửa 1382, có nguồn gốc bà C mua của bà Võ Thị J1 và đã được cấp GCNQSDĐ ngày 17/12/1999, sau đó bà C đã được cấp đổi GCNQSDĐ ngày 06/01/2004 và ngày 18/11/2005 thì diện tích còn lại là 303m². Nhưng theo bản đồ xác định ranh ngày 5/12/2016, tại vị trí 24, 25, 26 với diện tích 53,9m² lại trong phần đất ông G, bà F được cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2004, với nguồn gốc kê khai để cấp GCNQSD là cha mẹ cho nhưng lại cho rằng chuyển nhượng của ông Hoàng Công K1 nên nguyên đơn yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ của bà F, ông G đối với phần 53,9m² là có cơ sở. Diện tích 212,9m² đất của nguyên đơn, bị đơn chiếm trái phép rồi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kiều I, ông Đặng Công J ở vị trí 13,24 và xây nhà trọ thu lợi từ năm 2006 đến nay, Tòa sơ thẩm buộc bị đơn trả 212,9m² đất cho nguyên đơn là đúng pháp luật, nhưng lại buộc nguyên đơn trả công gìn giữ, tôn tạo đất số tiền 532.390.859đ và hiện trạng nhà trọ xây tạm không phép trên vị trí đất 4, 5, 25, 27 Tòa sơ thẩm xác định của bà C, nhưng lại buộc bà C hoàn lại giá trị tài sản này là 727.855.919đ là không có căn cứ. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kiều I, ông Đặng Công J: Tại vị trí 13, 24 theo

Bản đồ hiện trạng là đất nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà F, ông ông G hiện đã xây nhà, tại phiên tòa đã thỏa thuận giao toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại các vị trí 11,12,13,17,24 cho bà C để nhận 710.000.000đ, đây là sự tự nguyện căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS), đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Về yêu cầu của bị đơn bà F đề nghị đưa bà Nguyễn Thị O1, ông Võ Hồng N1 tham gia tố tụng, vì phần đất bà C đang tranh chấp bà F đã chuyển nhượng cho bà O1, ông N1 vào năm 2018. Yêu cầu này mới phát sinh phiên tòa phúc thẩm ngày 19/5/2021, chưa được cấp sơ thẩm xem xét. Ngoài ra Tòa sơ thẩm đã thụ lý vụ kiện từ năm 2015 nhưng bị đơn vẫn chuyển nhượng và không giao nộp chứng cứ này cho Tòa sơ thẩm nên không có cơ sở xem xét trong vụ kiện này. Từ các cơ sở trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- *Về hình thức đơn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C; bị đơn bà Nguyễn Thị F; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Công J, bà Nguyễn Thị Kiều I làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* UBND huyện A có đơn xin vắng mặt. Ông Đặng Công J, bà Nguyễn Thị Kiều I đã tự nguyện thỏa thuận toàn bộ với nguyên đơn và đã nhận tiền, giao nhà. Bị đơn ông Võ Văn G; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang thuê nhà trọ là bà Từ Cẩm N; bà Phạm Thị O; ông Bùi Tấn P; bà Phạm Thị Q; ông Lê Văn R; ông Trần S; bà Đồng Thị T; bà Nguyễn Thị Kim U; ông Bùi Tương V; bà Huỳnh Thị W; ông Nguyễn Hoàng X; ông Danh Y; bà Thị Z; ông Phạm Văn A1; ông Lê Minh B1; bà Bùi Thị C1; ông Nguyễn Hoàng D1; bà Nguyễn Ngọc E1; ông Trần Phước F1 đều đã được triệu tập hợp lệ đến tư tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

- *Về thẩm quyền xét xử và quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn có yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và hủy một phần GCNQSDĐ (là quyết định hành chính); Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp quyền sử dụng đất là có cơ sở. Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án từ ngày 27/01/2015 – thuộc trường hợp thụ lý trước ngày 1/7/2016 (ngày BLTTDS 2015 có hiệu lực), căn cứ Điều 2 Nghị quyết 103/2015/QH13 Nghị quyết về việc thi hành BLTTDS; Nghị quyết 02/2016/HĐTP ngày 30/6/2016. Hướng dẫn tại Giải đáp 01/2017 ngày 7/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án sơ thẩm vẫn tiếp tục giải quyết vụ kiện có yêu cầu hủy quyết định cá biệt là có cơ sở, nhưng không nhận định về thẩm quyền khi giải quyết yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ là thiếu sót.

[2] Xét yêu cầu và lý do kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C; kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị F trình bày kể trên, Hội đồng xét xử

thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà C; bị đơn bà F; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo bà Nguyễn Thị Kiều I, ông Đặng Công J đều đồng ý phần đất nguyên đơn tranh chấp có diện tích 212,9m² được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 05/6/2016 là các vị trí 4, 5, 6, 13, 17, 24, 25, 26, 27; trong đó vị trí 24, 25, 26 thuộc ranh GCNQSDĐ cấp ngày 23/12/2004 cho ông G, bà F trùng vị trí ranh cấp GCNQSDĐ ngày 06/01/2004 cho bà C. Hiện trạng trên các vị trí đất là nhà ở của bà I, ông G và nhà trọ bà F đang cho thuê, Bản đồ đã xác định là đúng, phù hợp hiện trạng tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2015 ngày 11/5/2018 ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện A.

[2.1] Xét các chứng cứ nguyên đơn chứng minh nguồn gốc; quá trình quản lý sử dụng; đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ diện tích 212,9m² hiện tranh chấp theo các vị trí tại bản đồ địa chính – áp ranh kể trên, thấy: Tại các chứng cứ chính có tài hồ sơ như Biên bản xác định ranh giới diện tích và quyền sử dụng đất ngày 14/9/1999, có vẽ sơ đồ kèm theo được chính bà Võ Thị J1, cán bộ địa chính và UBND xã xác nhận diện tích đất bà C nhận chuyển nhượng của bà J1 là 2.125m² thuộc thửa 342, 345 tờ bản đồ số 1; phù hợp với vị trí đất tại các bản đồ địa chính đo vẽ cấp GCNQSDĐ từ ngày 17/12/1999 cho bà C; bản đồ hiện trạng vị trí thu hồi bồi thường đất và phần đất còn lại đã cấp đổi giấy chứng nhận cho bà C ngày 6/01/2004; ngày 18/11/2005. Phù hợp các chứng cứ khác là ý kiến, công văn trả lời của UBND huyện A; các công văn số: 209 ngày 26/4/2017; 924 ngày 20/8/2020 của UBND xã H về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất cho thấy phần đất tranh chấp ông G sử dụng xây nhà trọ từ năm 2006, không đăng ký sổ địa chính và chưa được cấp GCNQSD; Theo Công văn của Trung tâm đo đạc bản đồ; Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh A vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2004 cho bà F, ông G; cấp GCNQSDĐ cho bà C ngày 6/01/2004 và cấp đổi ngày 18/11/2005; văn bản ngày 27/8/2020, của Văn phòng đăng ký đất đai A; Công văn số 3470/UBND-TNMT ngày 15/12/2016, của Ủy ban nhân dân huyện A đã chứng minh diện tích đất bà C được cấp GCNQSD ngày 06/01/2004, đến ngày 06/5/2005 đã bồi hoàn dự án khu dân cư Nam Sài Gòn diện tích 1.259,4m² thì còn 850,6 m², đến ngày 18/11/2005 tách thửa 1382 phần diện tích 547,6m² nên diện tích còn lại là 303m² được cập nhật biến động. Vì vậy, bị đơn bà F cho rằng đất bà C đã được bồi thường hết là không đúng.

[2.2] Xét chứng cứ chứng minh của bị đơn về diện tích đất 212,9m² kể trên, thấy: Bị đơn cho rằng phần đất 212,9m² trong đó có diện tích 175,6m² thuộc thửa 602 tờ bản đồ 03, xã H, UBND huyện A cấp GCNQSDĐ số H00064 ngày 23/12/2004 và phần diện tích chưa được cấp giấy mà bị đơn đang quản lý sử dụng đều từ nguồn gốc mua của ông Hoàng Công K1, với diện tích 364m² có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện A và theo các chứng cứ đều là bản photo mà bị đơn cung cấp gồm: Giấy xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1997, của bà Võ Thị J1, ông Võ Văn I1 nhượng cho ông Hoàng Công K1 phần diện tích 364m²; Đơn xin sử dụng đất xây dựng của ông Hoàng

Công K1 ngày 10/11/1997 đều không ghi số thửa, vị trí và sơ đồ đất. Trong khi Biên bản xác định ranh giới diện tích và nguồn gốc sử dụng đất ngày 10/11/97, cũng không xác định số thửa nhưng thể hiện diện tích 200m² phía nam giáp thửa 345 là thửa bà J1 chuyển nhượng năm 1999 cho bà C. Còn tờ giấy (Viết tay) mua bán đất lập ngày 22/10/2004 có nội dung người bán ông Hoàng Công K1 người mua ông Võ Văn G, phần đất ngang 10m dài 36m mua của bà Võ Thị J1 ngày 10/11/1997 cũng không ghi vị trí số thửa. Căn cứ khoản 4 Điều 91 BLTTDS những chứng cứ của bị đơn không đủ để chứng minh phần đất diện tích 212,9m² với các vị trí 4, 5, 6, 13, 17, 24, 25, 26, 27 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 05/6/2016, hiện ông G bà F sử dụng xây nhà trọ và chuyển nhượng một phần có nguồn gốc mua lại từ ông Hoàng Công K1. Hơn nữa, các chứng cứ và trình bày của bị đơn mâu thuẫn với hồ sơ kê khai xin cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2004, khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 01/11/2004, nguồn gốc đất sử dụng do cha mẹ cho. Do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận các chứng cứ nguyên đơn chứng minh quyền sử dụng 212,9m² đất có nguồn gốc từ diện tích đất 2.125m² của thửa 1382 (chiết từ thửa 342, 345), tờ bản đồ số 01, xã H đã được cấp GCNQSDĐ cho bà C từ ngày 17/12/1999, theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 05/12/2016, tại vị trí số 24 (có diện tích 13,6m²), 25 (có diện tích 37,1m²), 26 (có diện tích 3,2m²) tổng là 53,9m². Theo Công văn số 1195/CNNB-LT ngày 27/8/2020, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A; Công văn của UBND huyện A thì phần đất còn lại là 77,5m² bà F, ông G được cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2004, hiện chưa đăng ký giao dịch bảo đảm với ai (BL 353), trong đó có diện tích 53,9m² trùng với diện tích đất tại GCNQSDĐ số 02508/UBND ngày 06/01/2004 của bà Nguyễn Thị Kim C. Vì vậy, xác định bà F, ông G sử dụng diện tích đất 212,9m² của bà C từ năm 2004, nhưng không thuộc trường hợp được xác lập quyền sở hữu theo Điều 236, Điều 166 “Quyền đòi lại tài sản” Bộ luật Dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn buộc bị đơn ông G, bà F trả lại phần đất vị trí 04 (có diện tích 15,2m²), 05 (có diện tích 12,1m²), 06 (có diện tích 13,7m²), vị trí số 27 (diện tích 116,6m²) theo Bản đồ xác định ranh ngày 5/12/2016 cho bà C là có cơ sở.

[2.3] Xét, với diện tích 53,9m² được thể hiện tại các vị trí 24, 25, 26 tại Bản đồ địa chính – áp ranh ngày 05/12/2016, thuộc phần đất UBND huyện A đã cấp cho bà Nguyễn Thị F, ông Võ Văn G thuộc thửa 602, tờ bản đồ 03, xã H trùng lấp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02508/UBND ngày 06/01/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C và diện tích đất này trong phần đất diện tích 212,9m² thuộc quyền sử dụng của bà C nên yêu cầu của bà C hủy một phần GCNQSDĐ số H00064 ngày 23/12/2004, mà UBND huyện A đã cấp cho ông G, bà C với diện tích 53,9m² là đúng pháp luật.

[2.4] Xét, bà C cho rằng phần đất kê trên bị bà F, ông G lấn chiếm trái phép xây nhà trọ thu lợi từ năm 2006 đến nay, nhà trọ chủ yếu nhà tole tạm, không giấy phép nên nếu bà F để lại nhà trọ thì bà C hỗ trợ 200.000.000đ; nếu bà F không chịu chỉ hỗ trợ tháo dỡ di dời 100.000.000đ, thấy: Bà F không đồng ý yêu cầu này của bà C nhưng thừa nhận nhà xây không phép từ năm 2006. Tòa

án sơ thẩm cũng xác định ông G, bà F chiếm đất trái phép của bà C để xây nhà trọ thu lợi từ năm 2006. Bà C đã khiếu nại cơ quan chức năng yêu cầu tháo dỡ từ năm 2006, tại Thông báo số 115 ngày 6/11/2006 của UBND Phước Kiển yêu cầu bị đơn ông Võ Văn G tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thửa 345 tờ bản đồ số 1, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện mà sử dụng thu lợi cho đến nay là thuộc trường hợp sáp nhập tài sản là động sản của mình vào bất động sản của bà C, nên bà C có quyền yêu cầu bị đơn dỡ bỏ tài sản sáp nhập trái phép theo quy định tại khoản 4 Điều 225 BLDS. Mặt khác, qua tập bản ảnh bà C nộp... cũng đã chứng minh dãy nhà trọ này đã sử dụng hơn 16 năm, thuộc nhà tạm vì chủ yếu nhà tường tole, mái tole, sân si măng không đúc bê tông cốt thép là loại nhà không đảm bảo mức độ sử dụng, tiện nghi tối thiểu dễ cháy nổ, có niên hạn sử dụng dưới vài năm đến nay đã hết niên hạn; thuận lợi trong việc tháo dỡ cũng không đáp ứng các điều kiện để tồn tại theo quy định tại Điều 62; Điều 79, Điều 93 Luật xây dựng; Thông tư 05/BXD-ĐT năm 1993; Quy chuẩn xây dựng số 03 của Bộ xây dựng. Theo Công văn số 250 ngày 16/03/2021 của Phòng Quản lý Đô Thị trả lời cho Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh, cho thấy việc tính giá trị tài sản là dãy nhà trọ tại Biên bản định giá ngày 28/6/2019 là không có cơ sở. Như vậy, bị đơn đã xây nhà trọ trên đất chiếm trái phép để thu lợi, nhưng Tòa sơ thẩm buộc bà C hoàn lại giá trị tài sản này theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2019, tại vị trí 4, 5, 27 diện tích $143,9m^2 \times 3.699.728\text{đồng}/m^2 = 532.390.859$ đồng là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 225 Bộ luật dân sự. Chỉ có cơ sở ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ tháo dỡ di dời tài sản cho bị đơn số tiền 100.000.000đ. Bị đơn phải tự chịu thiệt hại phần ảnh hưởng khi tháo dỡ nhà trọ và vật kiến trúc tại vị trí 4, 5, 27 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 5/12/2016, để trả lại quyền sử dụng đất kể trên cho nguyên đơn.

[2.4] Xét, bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F không có yêu cầu phản tố, đã chiếm giữ đất trái phép từ năm 2006 và bà C đã khiếu nại từ năm 2006 đến nay, UBND xã H cũng đã có thông báo yêu cầu bà F, ông G tháo dỡ nhưng không tháo dỡ mà xây nhà trọ thu lợi từ đó đến nay. Tòa sơ thẩm lại áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, để buộc bà C trả số tiền công sức gìn giữ đất cho bà F ông G $532.250.000\text{đồng}$ ($212,9m^2 \times 1/10 \times 25.000.000\text{đồng}$) là không đúng pháp luật, vì Án lệ 02 hướng dẫn áp dụng tương tự đối với vụ án có sự kiện Việt Kiều gởi tiền về cho người trong nước mua nhà và mâu thuẫn với nhận định phân tích của cấp sơ thẩm, không đúng chứng cứ khách quan có tại hồ sơ.

[2.5] Xét phần đất tranh chấp ở vị trí 24 bà Nguyễn Thị Kiều I và ông Đặng Công J đang quản lý sử dụng, do mua lại của bà F ông G bằng giấy tay không đúng quy định và cũng chưa đủ điều kiện xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02508 QSDĐ/H-UBND ngày 06/01/2004 cho bà C. Theo xác nhận của các đương sự vị trí đất 11,12,13,17,24 mà Bản đồ hiện trạng áp ranh ngày 05/11/2016 thể hiện là nhà bà I, ông J đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà I, ông J đã thỏa thuận nhận 710.000.000đ của bà C và đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất là nhà tọa lạc địa chỉ 11/1

tổ 6, ấp 5, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh được mô tả cụ thể tại các vị trí 11,12,13,17,24 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 5/12/2016 (Theo chứng cứ bà C cung cấp các bên đã giao tiền nhận nhà) cho bà C. sự thỏa thuận tự nguyện này không trái pháp luật và đạo đức xã hội, căn cứ Điều 300 BLTTDS, Hội đồng xét xử công nhận và đây là tình tiết mới.

[2.6] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2015, ngày 11/5/2018 và ngày 30/7/2020 của Tòa án sơ thẩm; Phiếu yêu cầu xác minh số 106/PYCXM-DS ngày 02/3/2017, xác định dãy nhà trọ tại các vị trí 4, 5, 24, 27 có những người đang ở trọ là bà Từ Cẩm N; Bà Phạm Thị O; Ông Bùi Tấn P; Bà Phạm Thị Q; Ông Lê Văn R; Ông Trần S; Bà Đồng Thị T; Bà Nguyễn Thị Kim U; Ông Bùi Tương V; Bà Huỳnh Thị W; Ông Nguyễn Hoàng X; Ông Danh Y; Bà Thị Z; Ông Phạm Văn A1; Ông Lê Minh B1; Bà Bùi Thị C1; Ông Nguyễn Hoàng D1; Bà Nguyễn Ngọc E1; Ông Trần Phước F1. Tòa sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ để có ý kiến tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có đơn, không có ý kiến yêu cầu độc lập. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt, buộc ra khỏi nhà trọ để giao trả phần đất tranh chấp cho bà C là có cơ sở. Những người này và những người thuê khác phát sinh sau thời điểm xác minh. Nếu sau này có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác như án sơ thẩm nhận định là có cơ sở.

[2.7] Đối với yêu cầu của bà F và chứng cứ nộp ngày 18/5/2021 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/04/2018, chứng nhận tại Phòng Công chứng M1, có nội dung bị đơn chuyển nhượng cho ông Võ Hồng N1, bà Nguyễn Thị O1 77,5m² đất còn lại của thửa đất 602 tờ bản đồ số 3 được cấp đổi tại giấy CNQDDĐ ngày 24/11/2014. Ý kiến của bà Nguyễn Thị O1 đề nghị tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy: Tòa sơ thẩm đã thụ lý vụ kiện từ năm 2015 và trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn không giao nộp chứng cứ và đưa ra yêu cầu này nên chưa được Tòa sơ thẩm xem xét, nay đưa ra yêu cầu này là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 BLTTDS. Ngoài ra, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, bị đơn chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, vì đất có tranh chấp từ 2015. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2018, chưa đăng ký biến động theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và ý kiến của bà O1. Nhưng bà O1, ông N1 có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác, để yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên về hậu quả pháp lý của hợp đồng này.

[2.8] Từ nhưng căn cứ pháp luật được nhận định phân tích kể trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C; không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị F. Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần án bản sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên phải xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án không xem xét giá trị nên án phí được tính không có giá ngạch. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm. Nguyên đơn bà C không phải chịu án phí sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.421.000đồng (Bao gồm 56.121.000đồng theo Biên lai số AG/2011/01046 ngày 27/01/2015 và 300.000đồng theo Biên lai số AA/2018/0034859 ngày 16/01/2020 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh).

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị F phải chịu 300.000đ do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Lợi, bà Nguyễn Thị Kiều I có kháng cáo và đã tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa nhưng vẫn phải chịu án phí. Tuy nhiên bà F được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0072872 ngày 14/9/2020; bà I, ông J được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0072870 ngày 14/9/2020 (người nộp tiền Nguyễn Thị Kiều I) đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 300; Điều 147, Điều 148; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 236, 225 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của 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. Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim C. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị F. Công nhận sự thỏa thuận của bà C và ông J, bà I. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2020/DS-ST ngày 03/9/2020, của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C.

1.1. Buộc bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản đang quản lý hiện trạng là tường tole, nhà tole, sân xi măng để trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Kim C cụ thể tại vị trí vị trí: Số 04 diện tích 15,2m² (Có hiện trạng tường tole), số 05 diện tích 12,1m² (Hiện trạng nhà

tole), số 06 diện tích 13,7m² (hiện trạng sân), số 25 diện tích 37,1m² (hiện trạng tường tole), số 26 diện tích 3,2m² (có hiện trạng đất trống), số 27 diện tích 116,6m² (có hiện trạng tường tole) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh ngày 05/12/2016 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường (Đính kèm bản án), với tứ cận: Bắc giáp hẻm xi măng và nhà trọ; Nam giáp đất trống còn lại và đường nhựa; Đông giáp dãy nhà còn lại bà F ông G; Tây đất trống còn lại. Thuộc thửa 1382, tờ bản đồ số 01, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02508 QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/01/2004, cấp đổi tại giấy CNQSDĐ số H00922 ngày 18/11/2005 của bà Nguyễn Thị Kim C.

1.2. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Từ Cẩm N; Bà Phạm Thị O; Ông Bùi Tấn P; Bà Phạm Thị Q; Ông Lê Văn R; Ông Trần S; Bà Đồng Thị T; Bà Nguyễn Thị Kim U; Ông Bùi Tương V; Bà Huỳnh Thị W; Ông Nguyễn Hoàng X; Ông Danh Y; Bà Thị Z; Ông Phạm Văn A1; Ông Lê Minh B1; Bà Bùi Thị C1; Ông Nguyễn Hoàng D1; Bà Nguyễn Ngọc E1; Ông Trần Phước F1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm (Nếu có) ra khỏi nhà trọ để thực hiện giao trả quyền sử dụng đất có vị trí theo mô tả tại mục 1.1 kể trên cho nguyên đơn bà C.

1.3. Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện giữa nguyên đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Công J, bà Nguyễn Thị Kiều I như sau: Bà I, ông J đồng ý nhận số tiền 710.000.000đ của bà C và giao trả, chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tọa lạc địa chỉ 11/1 tổ 6, ấp 5, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà C. Hiện trạng nhà đất được mô tả cụ thể tại các vị trí 11,12,13,17,24 của Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 5/12/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng mua bán nhà đất viết tay ngày 5/3/2021 các bên đã giao tiền nhận nhà).

1.4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00064 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 23/12/2004, cho bà Nguyễn Thị F ông Võ Văn G đối với phần diện tích đất 53,9m² thuộc thửa 602, tờ bản đồ 03, xã H, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh ở các vị trí số 24 (có diện tích 13,6m²), 25 (có diện tích 37,1m²), 26 (có diện tích 3,2m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 5/12/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Do cấp trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02508/UBND do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 06/01/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim C. Bà C được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, đối với phần đất được giao trả theo Bản án.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim C đồng ý hỗ trợ ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F số tiền 100.000.000 đồng chi phí di dời, tháo dỡ dãy nhà trọ để giao trả đất trống cho bà C.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Võ Văn G, bà Nguyễn Thị F phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm. Nguyên đơn bà C không phải chịu án phí sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.421.000đồng (Bao gồm 56.121.000đồng theo Biên lai số AG/2011/01046 ngày 27/01/2015 và 300.000đồng theo Biên lai số AA/2018/0034859 ngày 16/01/2020 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị F phải chịu 300.000đ do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Lợi, bà Nguyễn Thị Kiều I có kháng cáo và đã tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa nhưng vẫn phải chịu án phí. Tuy nhiên bà F được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0072872 ngày 14/9/2020; bà I, ông J được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0072870 ngày 14/9/2020 (người nộp tiền Nguyễn Thị Kiều I) đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

3. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thảo thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7.7a, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa