

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

Bản án số: 979 /2020/DS - PT

Ngày: 30-9-2020

V/v “Tranh chấp đòi lại
tài sản và quyền sử dụng đất”.

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

**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 Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, 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: Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 16 và 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 773/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo các Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3963/2020/QĐ - PT ngày 04 tháng 8 năm 2020, số 4423 /2020/QĐ - PT ngày 24 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 9368/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10771/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 224 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đăng R, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Số 224 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 18 tháng 8 năm 2016);

- Bị đơn: Ông Bùi Tiến T (chết năm 2014).

Địa chỉ: Số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Tiến T:

1. Bà Lê Thị Kim Y, sinh năm 1935 (vắng mặt)

2. Bà Bùi Thị U, sinh năm 1964 (có mặt)

3. Bà Bùi Thị I, sinh năm 1965 (vắng mặt)

4. Bà Bùi Thị O, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Bùi Tấn P, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp E, xã O, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Bùi Thị A, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị Ái D, sinh năm 1999 (có mặt)

3. Em Phạm Hoàng Diệu G, sinh năm 2003 (có bà Bùi Thị O là giám hộ) (bà O có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Lê Văn H (chết năm 2015).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn H:

4.1. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1961 (có mặt)

4.2. Ông Lê Nhựt K, sinh năm 1994 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Lê Nhựt L, sinh năm 1987 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16/1 đường S, phường P, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Thái Thị Kim X, sinh năm 1966

6. Bà Thái Thị Kim C, sinh năm 1970.

7. Ông Thái Huy V, sinh năm 1973.

8. Bà Thái Thị Kim B, sinh năm 1976.

9. Ông Thái Huy N, sinh năm 1978.

10. Ông Thái Huy M, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số 224 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà X, bà C, ông V, bà B, ông N, ông M cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng R đại diện (có mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Bùi Thị A; bà Bùi Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, biên bản lời khai, hòa giải trong quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đăng R trình bày:

Vào năm 1982, ông Thái Văn Đ và vợ là bà Phạm Thị Q cho bà Lê Thị Kim Y và ông Bùi Tiến T thuê phần nhà lá diện tích khoảng 12 m², sau đó khoảng vài tháng do nhà hư hỏng nên ông Đ có sửa chữa thành căn nhà có diện tích 24 m², giá thuê là 1.000 đồng/tháng và việc cho thuê nhà đất không lập thành văn bản. Đến năm 1993, ông T coi nói nhà có hiện trạng như hiện nay mà không có sự đồng ý của ông Đ, bà Q nên giữa hai bên phát sinh tranh chấp. Sự việc trên đã được UBND xã E giải quyết, phía ông T cam kết sẽ tháo dỡ khi giải tỏa nên ông Đ tiếp tục cho thuê. Đến khoảng năm 2000, ông T không trả tiền thuê nhà nhưng vì tình nghĩa nên ông Đ, bà Q vẫn cho ở. Sau đó do có mâu thuẫn, gia đình ông Đ bà Q đã yêu cầu gia đình ông T trả lại nhà đất nhưng gia đình ông T không đồng ý. Vào năm 2005, gia đình bà Q có đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp nhà đất giữa gia đình bà và gia đình ông T. Ngày 19/3/2009, UBND quận X có quyết định số 2225/QĐ-UBND công nhận khiếu nại của gia đình bà Q là có cơ sở. Ngày 16/4/2013, UBND quận X có quyết định số 2141/QĐ-UBND nội dung hủy bỏ quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 19/3/2009 nên bà Q khởi kiện tại Tòa. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bà Y và những người đang sử dụng phần nhà, đất nêu trên phải giao trả lại toàn bộ diện tích nhà đất theo bản đồ hiện trạng số 18873/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường quận X lập ngày 03/12/2013. Để đảm bảo cho quyền lợi của bà Y cũng như những người sinh sống trên nhà, đất bà Q sẽ hỗ trợ tiền thuê nhà 06 tháng là 30.000.000 đồng. Bên cạnh đó nguyên đơn tự nguyện đồng ý trả cho gia đình bà Y giá trị vật kiến trúc của căn nhà số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là 120.000.000 đồng (theo biên bản định giá tài sản ngày 4/10/2018 là 66.341.200 đồng) ngay sau khi bị đơn trả nhà và đất cho nguyên đơn.

Riêng đối với yêu cầu phản tố của bà A thì nguyên đơn không đồng ý vì theo nguyên đơn trình bày, phía nguyên đơn không mua bán hoặc tặng cho gia đình ông T như yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc bà A cho rằng có giao tiền cho ông T để trả tiền mua nhà đất của bà Q. Tuy nhiên ngoài lời khai của bà A thì không có chứng cứ, tài liệu gì khác để chứng minh nên nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bà A.

Tại biên bản lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Bùi Tiến T là Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị U, Bùi Tấn P cùng trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Bùi Tiến T thuê của ông Thái Văn Đ (chồng bà Phạm Thị Q) từ năm 1982. Tuy nhiên sau đó ông T đã mua lại của ông Đ, nhưng cũng không lập thành văn bản, diện tích ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ là khoảng 64 m², giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì các ông, bà không nhớ rõ nhưng ông T đã trả góp tiền mua nhà đất đầy đủ cho ông Đ. Nay bà Phạm Thị Q yêu cầu trả lại phần nhà đất trên, các ông, bà không đồng ý. Các ông, bà cho rằng diện tích nhà, đất trên là tài sản của cha mẹ mua lại của ông Đ nên đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị A về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần nhà đất có diện tích 20,8 m² trong phần nhà đất nêu trên các ông, bà không đồng ý, vì đó là tài sản của bà Y và ông T nên được các anh, em trong gia đình thỏa thuận giải quyết với nhau.

Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Bùi Thị A trình bày:

Bà là con của ông Bùi Tiến T và bà Lê Thị Kim Y. Bà xác nhận nhà đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông T thuê của ông Đ từ tháng 4/1982 với giá là 1.000 đồng/tháng, với diện tích ban đầu là 12 m² và không lập hợp đồng. Năm 1982, ông T mua lại phần đất diện tích 24 m² của ông Đ, đến ngày 25/5/1982 hai bên thỏa thuận với nhau là 66 m². Tiền mua đất bà đưa cho ông T để trả cho ông Đ, tổng cộng là 13.650.000 đồng và trả dần từ năm 1982 đến năm 2000 là kết thúc. Việc mua bán nhà, đất và trả tiền mua đất đều không lập thành văn bản. Ông T giao cho bà diện tích 20,8 m² để bà ở và sử dụng cho đến nay.

Đối với tranh chấp giữa bà Q và gia đình bà thì bà không có ý kiến. Đối với phần nhà đất bà đang sử dụng thì bà không đồng ý với yêu cầu của bà Q và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với phần nhà đất nêu trên cho bà A.

Bà Bùi Thị I vắng mặt nhưng có lời khai: bà I thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị Kim Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt L vắng mặt nhưng có lời khai: ông là con của ông Lê Văn H và bà Bùi Thị A, tranh chấp của các bên ông không có ý kiến và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhựt K vắng mặt nhưng có lời khai: ông là con của bà Bùi Thị A và ông Lê Văn H, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S vắng mặt nhưng có lời khai: ông là chồng của bà Bùi Thị O thống nhất với ý kiến của bà Y cũng như các anh em trong gia đình bà O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ái D trình bày: bà là con ruột của bà Bùi Thị O và ông Phạm Văn S. Hiện nay bà đang sinh sống trên nhà, đất đang tranh chấp và không đồng ý trả lại cho nguyên đơn cũng như chấp nhận yêu cầu phản tố của bà A.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Thái Thị Kim X, bà Thái Thị Kim C, ông Thái Huy V, bà Thái Thị Kim B, ông Thái Huy N, ông Thái Huy M cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng R đại diện trình bày: các ông bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Phạm Thị Q có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đăng R trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 773/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; căn cứ khoản 4 Điều 49, khoản 4 Điều 50, 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc các ông bà Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị Ái D, cháu Phạm Hoàng Diệu G (bà O mẹ ruột đại diện hợp pháp), ông Lê Nhựt K, ông Lê Nhựt L phải trả lại cho bà Phạm Thị Q phần nhà đất số 226 Đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 56,1 m² theo bản đồ hiện trạng số 18873/ĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/12/2013.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị A về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 20,8 m² ký hiệu khu 1 theo bản đồ hiện trạng số 18873/ĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/12/2013.

Bà Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tiếp tục cư trú tại căn nhà số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới. Hết thời

hạn 03 tháng nêu trên thì phải giao trả nguyên trạng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Phạm Thị Q.

Ghi nhận việc bà Q đồng ý trả cho bà Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P số tiền giá trị xây dựng của căn nhà số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và hỗ trợ tiền tự thu xếp nơi ở mới là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau nhận lại nhà đất số 226 đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P có đơn yêu cầu thi hành án, mà bà Phạm Thị Q chưa thực hiện việc giao tiền theo thỏa thuận nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thực hiện.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về chi phí đo vẽ và định giá: Ghi nhận việc bà Phạm Thị Q tự nguyện chịu chi phí đo vẽ và định giá.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 5 điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí gia đình bà Bùi Thị A, bà Lê Thị Kim Y là hộ nghèo do đó được miễn toàn bộ tiền án phí. Bà Phạm Thị Q phải chịu án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 00022 ngày 02/8/2013 do Chi cục thi hành án dân sự quận X lập, bà Q phải nộp thêm số tiền là 7.300.000 đồng (Bảy triệu ba trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, bà Bùi Thị A có đơn kháng cáo đề nghị công nhận phần diện tích $6m \times 4m = 24 m^2$ cho bà. Ngày 20 tháng 11 năm 2019, bà Bùi Thị O có đơn kháng cáo đề nghị xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Bùi Thị A trình bày: Bà là người đem tiền về mua đất từ năm 1982 với phần diện tích là $24m^2$, ngoài phần diện tích đó bà không biết. Ông T là người trả tiền đổi với phần diện tích tăng thêm ngoài diện tích $24m^2$. Tiền bà đem về đã được ông T giao tận tay ông Đ. Đến năm 2000 bà mới thực sự biết tiền của bà ông Đ nhận nhưng không làm giấy tờ nên bà cắt không đưa tiền cho ông Đ nữa. Năm 2005, bà mới thực sự về sống trên mảnh đất bà đã mua từ năm 1982. Tổng cộng số tiền bà đưa ông Đ từ năm 1982 đến năm 2000 là 13.680.000 đồng. Bà không đồng ý sáp nhập diện tích $24m^2$ của bà vào diện tích $34,1m^2$ của ông T;

cấp sơ thẩm đã nhận định sai về diện tích đất thuê cũng như về việc thuê nhưng không có hợp đồng thuê. Do đó bà kháng cáo đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích 24m² là của bà.

Bà Bùi Thị O trình bày: Phần diện tích nhà đất 66m² có số nhà 226 đường A, phường L là của ông T thuê của ông Đ từ năm 1982, có trả tiền thuê nhưng sau đó giữa ông Đ và ông T có thỏa thuận ông Đ bán đứt phần diện tích nhà đất đó cho ông T; Việc thỏa thuận bán đất chỉ là nói miệng không có lập giấy tờ; Giá mua bán bao nhiêu thì bà không biết; ông T đã trả góp tiền mua đầy đủ cho ông Đ. Tài sản nhà đất này là của gia đình bà và hiện gia đình bà vẫn nộp thuế đất hàng năm. Do đó, bà kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Đăng R là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Q đồng thời đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà Q là các ông, bà Thái Thị Kim X, Thái Thị Kim C, Thái Huy V, Thái Thị Kim B, Thái Huy N và Thái Huy M không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà O, bà A. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Bùi Thị U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Ái D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: đồng ý theo đơn kháng cáo của bà O, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Nhựt K trình bày: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

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

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

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ về việc hiện nay ai là người nộp thuế phần diện tích đất đang tranh chấp và phần diện tích các đương sự đóng thuế có thuộc phần đất tranh chấp không? Do đó, Viện kiểm sát không phát biểu quan điểm về nội dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 8/11/2019, Tòa án nhân dân quận X đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 773/2019/DSST. Ngày 20 và 21 tháng 11 năm 2019, bà Bùi Thị O và bà Bùi Thị A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của bà Bùi Thị A, bà Bùi Thị O còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Đối với các đương sự vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị thu thập thêm tài liệu, chứng cứ về việc hiện nay ai là người đang nộp thuế phần diện tích đất đang tranh chấp và phần diện tích nộp thuế này có thuộc phần diện tích đất đang tranh chấp hay không? Về nội dung này, Tòa án đã ban hành văn bản số 5796/TATP-TDS ngày 31/8/2020, công văn số 5797/TATP-TDS ngày 31/8/2020 để xác minh về việc nộp thuế của nhà đất tranh chấp. Ủy ban nhân dân phường L đã phúc đáp bằng văn bản số 1709/UBND ngày 16/9/2020 và Chi cục thuế quận X đã có văn bản số 6031/CCT ngày 24/9/2020 phúc đáp công văn của Tòa án. Đồng thời, ngày 20/8/2020, Chi cục thuế quận X có Thông báo số 12277/TB-CCT xác nhận nghĩa vụ nộp thuế đối với hộ ông Bùi Tiến T. Hội đồng xét xử xét thấy đã thu thập chứng cứ đầy đủ, do đó không cần thiết thu thập thêm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về nguồn gốc, quá trình đăng ký, sử dụng diện tích đất:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại Công văn số 757/UBND-TNMT ngày 11/3/2014 của UBND quận X phúc đáp cho Tòa án có nội dung: toàn bộ đất tại địa chỉ 224 Đường A, phường L, quận X có nguồn gốc trước năm 1975, do bộ canh nông quản lý và sử dụng. Sau năm 1975, giao Tập đoàn 1 (nay là Hợp tác xã nông nghiệp và dịch vụ phường L) quản lý.

Năm 1977, Tập đoàn 1 giao (hoán đổi đất) cho ông Thái Văn Đ và vợ là bà Phạm Thị Q sử dụng. Khoảng năm 1980, ông Đ và bà Q tự cất một căn nhà lá (12m²) để bán cừ tràm. Đến năm 1982, ông Đ và bà Q cho ông Bùi Tiến T thuê (không lập giấy tờ) căn nhà lá để ở. Năm 1984, ông Đ đứng tên đăng ký theo tài liệu 299/TTg (sổ đăng ký ruộng đất) với diện tích 1.920 m² thuộc một phần thửa 75, tờ 4 bộ địa chính xã E, huyện X. Năm 1992, ông Đ đứng tên đăng ký theo tài liệu 02/CT-UB với diện tích 892m² thuộc một phần thửa 313, tờ 6 bộ địa chính xã L.

Năm 2008, bà Q được UBND quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1915/2008/GCN, ngày 24/03/2008. Theo đó, diện tích đất ở được công nhận là 653,4m², thửa đất số 652, tờ bản đồ số 90; diện tích nhà, đất trong phạm vi lộ giới: 200,6m² không được công nhận. Khi nhà nước thực hiện quy hoạch phải chấp hành theo quy định.

Như vậy, có cơ sở xác định nguồn gốc đất ông Đ, bà Q được sử dụng là do Tập đoàn 1 giao (hoán đổi đất) từ năm 1977. Năm 2008, bà Phạm Thị Q được Ủy ban nhân dân quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

[4] Đối với phần diện tích nhà đất tranh chấp:

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03/12/2013 thì diện tích nhà đất tranh chấp thực tế hiện nay là 56,1m² có số nhà 226 Đường A, phường L, quận X thuộc một phần thửa 75, tờ 4 bộ địa chính xã E, huyện X (tài liệu 299/TTg); thuộc một

phần thửa 313, tờ 6 bộ địa chính xã L (tài liệu 02/CT-UB); thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 90 Bộ địa chính phường L, quận X (tài liệu năm 2005); thửa đất số 652, tờ bản đồ số 90 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1915/2008/GCN, ngày 24/03/2008.

[5] Quá trình giải quyết tranh chấp nhà đất tại địa phương:

Theo nội dung tại Công văn số 757/UBND-TNMT ngày 11/3/2014 của UBND quận X thì vào khoảng năm 1980, ông Đ bà Q tự cất nhà với diện tích 12m² (trên diện tích đất đã được hoán đổi) để bán lá cừ. Năm 1982 cho ông Bùi Tiến T thuê (việc cho thuê không lập giấy tờ). Năm 1993, ông T sửa chữa, coi nới thêm diện tích khoảng 66m² và hiện nay là 56,1m².

Tại Đơn xin xác nhận nhà do ông T lập ngày 25/9/1986 (BL 125) có nội dung....sự đồng ý và chấp thuận của vợ chồng chú Thái Văn Đ cho gia đình tôi cất một căn nhà nhỏ từ năm 1982 để hành nghề y học cổ truyền. Đơn có xác nhận của địa phương với nội dung: ông Bùi Tiến T hiện tạm trú diện CT 28 tại nhà số 46/1 ấp P, xã E

Năm 1993, ông T sửa chữa và nới rộng diện tích nhà, do đó ông Đ đã khiếu nại việc sửa chữa nhà của ông T đến UBND xã L Tại Biên bản giải quyết việc sửa chữa nhà ông T có tranh chấp ngày 23/12/1993:

+ Ý kiến của ông Đ: chấp nhận cho ông T không được sửa chữa khác vị trí cũ như chiều cao, chiều rộng, chiều dài nhà và mái tole không được trút nước sang phần đất của ông;

+ Ý kiến ông T: nhà do chính ông Đ xây dựng cho tôi với diện tích 6x4 = 24m²....sau đó tôi có cất thêm nhà bếp với chiều ngang khoảng 1,8m...

Năm 2000 thì ông Đ mất. Năm 2005, bà Phạm Thị Q là vợ ông Đ khiếu nại về quyền sử dụng đất với ông T, thể hiện qua Biên bản tiếp xúc giữa bà Phạm Thị Q với ông Bùi Tiến T ngày 25/7/2005.

Năm 2008 (BL 108, 109): Tại biên bản họp hòa giải tranh chấp giữa bà Phạm Thị Q với ông Bùi Tiến T ngày 18/6/2008 tại UBND phường L, quận X, có nội dung: “....Trước đây ông T có thuê nhà của ông Hai Sáng có trả tiền thuê nhà hàng tháng, sau đó nhà bị đốt, ông T có nói với ông Đ sửa lại nhà cho ông, ông Đ đã làm lại cho ông T ở. Sau đó ông T vẫn đưa tiền cho ông Đ khi 5.000 đồng, khi 10.000 đồng, khi 20.000 đồng....Lúc ông Đ làm nhà cho ông T ở, ông Đ có nói là khi nào nhà nước giải tỏa ông T sẽ đi. Mấy năm nay ông T đóng thuế sử dụng đất cho nhà nước, ông không còn thuê của ông Đ nữa nên không trả tiền cho ông Đ...”; “.....Trước đây đúng là ông T có thuê nhà đất của ông Đ, không lập giấy tờ, nhưng hiện nay đất do nhà nước quản lý nên ông T không trả tiền cho ông Đ....Đất của nhà nước ông T không ký hợp đồng thuê đối với bà Q...”; “.....UBND phường sẽ không thu thuế của ông T kể từ năm 2008 trở đi, việc thu thuế trước đây là có sự sai sót của cán bộ thuế...”.

Kết luận của địa phương tại biên bản: “Ông T có thỏa thuận thuê nhà đất của ông Đ nhưng không lập văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Nay bà Q đề nghị ông T ký hợp đồng thuê nhà đất nhưng ông T không đồng ý ký hợp đồng, khi

nào nhà nước giải tỏa ông T sẽ đi. Kể từ năm 2008, phường không thu thuế sử dụng nhà đất của ông Bùi Tiến T vì nhà đất này không thuộc quyền sở hữu của ông T”.

Tại Thông báo số 692/TB-UBND ngày 20/6/2008 của UBND phường L, quận X kết luận buổi hòa giải tranh chấp giữa bà Phạm Thị Q và ông Bùi Tiến T trong đó có nội dung:...kể từ năm 2008, phường không thu thuế sử dụng đất của ông T nữa do đất không thuộc quyền sử dụng của ông T.. (BL 115).

Năm 2009, UBND quận X ban hành quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 19/3/2009 về việc giải quyết tranh chấp đất có nội dung: công nhận đơn tranh chấp đất của bà Q, buộc ông T trả lại cho bà Q phần đất có diện tích 62,3m² thuộc một phần thửa 75, tờ 4, bộ địa chính xã E, huyện X (tài liệu 299/TTg); thuộc một phần thửa 313, tờ 6, bộ địa chính xã L (tài liệu 02/CT-UB); thuộc một phần thửa 37, tờ 90 bộ địa chính phường L, quận X (tài liệu 2005) (BL 119, 120). Nhưng vào ngày 16/4/2013, UBND quận X đã ban hành quyết định số 2141/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 19/3/2009 của UBND quận X về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Phạm Thị Q với ông Bùi Tiến T, lý do: giải quyết tranh chấp không đúng thẩm quyền. Đề nghị bà Q liên hệ Tòa án để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền (BL 123, 124).

Vào các năm 2010 và 2012: Phòng tài nguyên và môi trường quận X lập biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp giữa bà Q và ông T (có bà Bùi Thị A đại diện). Bà A không đồng tình với quyết định của UBND quận, không giao đất cho gia đình bà Phạm Thị Q. Do không thống nhất được ý kiến nên chuyển Tòa giải quyết (BL 116, 118).

Do vậy, vào ngày 16 tháng 7 năm 2013, bà Phạm Thị Q nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận X yêu cầu ông Bùi Tiến T trả lại phần diện tích nhà đất 62,3m² thuộc lô số 37, thửa 652, tờ bản đồ số 90 tại địa chỉ 226 Đường A, phường L, quận X.

Như vậy, sự việc tranh chấp đã phát sinh từ năm 1993 đến nay, địa phương giải quyết nhưng không đi đến thống nhất ý kiến các bên.

[6] Việc ông Đ cho ông T thuê nhà từ năm 1982 trong quá trình giải quyết tranh chấp tại địa phương, ông T thừa nhận có thuê nhà của ông Đ nhưng về sau này các thừa kế của ông T (ông T chết năm 2014) tuy thừa nhận thời gian đầu có thuê của ông Đ nhưng sau đó ông T đã có thỏa thuận với ông Đ là mua đứt phần đất này nên không có trả tiền thuê cho ông Đ. Quá trình giải quyết tranh chấp không có tài liệu, chứng cứ có việc thỏa thuận mua bán phần nhà đất này giữa ông T và ông Đ.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định có việc ông Đ cho ông T thuê nhà ở từ năm 1982, ông T có trả tiền thuê cho ông Đ là có căn cứ. Trình bày của các thừa kế của ông T cho rằng đã mua lại của ông Đ với diện tích khoảng 66m², đã trả góp đủ tiền nhưng không cung cấp được giấy tờ thỏa thuận mua bán cũng không chứng minh được có việc giao nhận tiền mua đất giữa ông T và ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị O có nộp tờ Thông báo về việc xác nhận nghĩa vụ thuế và cho rằng gia đình bà đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với phần nhà đất đang sử dụng nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà O trình bày: gia đình bà đã ở tại nhà đất này 40 năm, ngày 25/9/1986 ông T có đơn xin xác nhận nhà nên đây là tài sản của gia đình bà.

Nhận thấy: Tại đơn xin xác nhận nhà ngày 25/9/1986 của ông Bùi Tiến T có nội dung:Kính xin UBND xã E vui lòng xác nhận một việc như sau:...sự đồng ý và chấp thuận của vợ chồng chú Thái Văn Đ cho gia đình tôi cất một căn nhà nhỏ từ năm 1982 đến nay để hành nghề y học cổ truyền...(BL 125)

Tại Công văn số 589/UBND ngày 01/7/2014 của UBND phường L phúc đáp Công văn số 95/TAQTĐ ngày 19/3/2014 của Tòa án nhân dân quận X, có nội dung: Theo đơn xin xác nhận nhà của ông Bùi Tiến T thì ngày 25/9/1986 UBND xã E có xác nhận như sau: ông Bùi Tiến T hiện tạm trú diện CT 28 tại nhà số 46/1 ấp P, xã E; không xác nhận nội dung đơn của ông Bùi Tiến T.(BL 259)

Theo thông báo của UBND thì năm 2008 đã không thu thuế đối với ông T, việc không thu thuế này đã được nêu ra tại cuộc họp giải quyết tranh chấp trước đây vào ngày 18/6/2008 tại UBND phường L, quận X giữa bà Q với ông T; qua xác nhận của Chi cục thuế thì vẫn thu thuế hộ ông T đến năm 2020; theo quy định thì ai đang sử dụng thì thực hiện nghĩa vụ nộp thuế là phù hợp. Tuy nhiên, do phần đất này đang tranh chấp nên vào năm 2008 đã không thu thuế, và theo nhận định nêu trên, phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 313, tờ 6 bộ địa chính xã L (tài liệu 02/CT-UB); thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 90 Bộ địa chính phường L, quận X (tài liệu năm 2005) được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Q, nên phía bà O cho rằng thực hiện nghĩa vụ thuế và không đồng ý trả nhà đất cho nguyên đơn là không phù hợp với những nhận định nêu trên. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của bà O không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Đối với kháng cáo của bà Bùi Thị A yêu cầu được công nhận 24m2 nhà đất trong diện tích đất của căn nhà số 226 Đường A, phường L, quận X là của bà. Nhận thấy, bà A cho rằng đã giao tiền cho ông T để ông T trả tiền mua nhà, đất của ông Đ, bà Q nhưng bà A không chứng minh được có việc giao tiền cho ông T và ông T sử dụng tiền đó để trả tiền mua phần đất. Lời trình bày của bà A cũng không được phía nguyên đơn và các thừa kế của ông T là bà Y, bà I, ông P, bà U, bà O thừa nhận. Tại cấp phúc thẩm, bà A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của bà A không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, yêu cầu kháng cáo của bà O, bà A không có căn cứ nên không chấp nhận; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: bà A, bà O được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; khoản 4 Điều 49, khoản 4 Điều 50, 135, 136 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị O, bà Bùi Thị A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 773/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc các ông bà Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị Ái D, cháu Phạm Hoàng Diệu G (bà O mẹ ruột đại diện hợp pháp), ông Lê Nhựt K, ông Lê Nhựt L phải trả lại cho bà Phạm Thị Q phần nhà đất số 226 Đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 56,1m² theo bản đồ hiện trạng số 18873/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/12/2013.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị A về việc yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích 20,8m² ký hiệu khu 1 theo bản đồ hiện trạng số 18873/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/12/2013.

Bà Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tiếp tục cư trú tại căn nhà số 226 Đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm nơi ở mới. Hết thời hạn 03 tháng nêu trên thì phải giao trả nguyên trạng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Phạm Thị Q.

Ghi nhận việc bà Q đồng ý trả cho bà Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P số tiền giá trị xây dựng của căn nhà số 226 Đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và hỗ trợ tiền tự thu xếp nơi ở mới là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), tổng cộng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) ngay sau nhận lại nhà đất số 226 Đường A, phường L, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày Lê Thị Kim Y, Bùi Thị O, Bùi Thị I, Bùi Thị A, Bùi Thị U, ông Bùi Tấn P có đơn yêu cầu thi hành án, mà bà Phạm Thị Q chưa thực hiện việc giao tiền theo thỏa thuận nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian và số tiền chưa thực hiện.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về chi phí đo vẽ và định giá: Ghi nhận việc bà Phạm Thị Q tự nguyện chịu chi phí đo vẽ và định giá.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 5 điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí gia đình bà Bùi Thị A, bà Lê Thị Kim Y là hộ nghèo do đó được miễn toàn bộ tiền án phí. Bà Phạm Thị Q phải chịu án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 00022 ngày 02/8/2013 do Chi cục thi hành án dân sự quận X lập, bà Q phải nộp thêm số tiền là 7.300.000 đồng (Bảy triệu ba trăm ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị A và bà Bùi Thị O được miễn. Hoàn trả cho bà Bùi Thị A và bà Bùi Thị O số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0056007 ngày 21/11/2019 và số 0056298 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận X.

Trường hợp bản án 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 thỏa thuận 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Võ Thị Kim Thương