

Bản án số: 618/2020/DS-PT  
Ngày: 17 - 11 - 2020  
V/v: “Tranh chấp về quyền sử dụng  
đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên  
Ông Vũ Ngọc Huynh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 375/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2020 về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 487/2020/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3926/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Nghĩa H, sinh năm 1958

Địa chỉ: số 184/19 L2, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Dương Hữu Th, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 1224B P, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 011728 ngày 07/11/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Vương Mỹ Hằng, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1/ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Ông Võ Anh T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 08899 ngày 16/4/2018 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh )

3.2/ Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 184/55 L2, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.3/ Ông Lâm Văn T, sinh năm 1997

Địa chỉ: Số 184/55 L2, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: số 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.4/ Ông Huỳnh Công Kh, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số 184/19 L2, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.5/ Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 184/55 L2, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.6/ Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 04 Dương Quang Đông, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của UBND Quận 8:* Ông Lưu Quang Huy Q

Địa chỉ: Số 04 Dương Quang Đông, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt) (Theo Giấy ủy quyền số 373 ngày 20/02/2020)

3.7/ Bà Võ Ngọc Th, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.8/ Ông Võ Anh T3, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.9/ Ông Võ Anh T4, sinh năm 1995 (có mặt)

3.10/ Cháu Cao Thị N, sinh năm 2009

3.11/ Cháu Cao Ngọc Phương N2, sinh năm 2015

Người giám hộ của cháu N và cháu N2: Bà Võ Ngọc Th.

Cùng địa chỉ: 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cháu N, cháu N2: Ông Huỳnh Tấn Đ – Trợ giúp viên pháp lý

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Nghĩa H*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Cha mẹ của bà là ông Nguyễn X (chết năm 1975) và bà Đặng Thị P (chết năm 1969) có để lại cho bà và em ruột bà là ông Nguyễn Hữu T thừa đất số 27, tờ bản đồ số 22, địa chỉ 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng hơn 450m<sup>2</sup>, trong đó có phần diện tích đất ao khoảng 35m<sup>2</sup> nằm trước nhà. Năm 1977, ông T đã kê khai toàn bộ phần đất trên và đã đóng thuế đầy đủ. Ngày 19/10/2004, bà là đại diện thừa kế đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 08378/2004 đối với toàn bộ diện tích đất này. Ngày 21/9/2010, ông T và bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00618 thay thế cho giấy chứng nhận UBND Quận 8 đã cấp trước đây.

Năm 1990, bà T cho ông Huỳnh Nghĩa H mượn một phần đất ao có diện tích 3m x 6m = 18m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất nêu trên để ông H cất nhà tạm sinh sống cùng cha mẹ ông H.

Sau khi cha mẹ ông H chết, ông H về ở nhà vợ tại địa chỉ số 184/19 L2, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và anh trai ông H là ông Huỳnh Văn Th2 chuyển đến ở tại phần đất này. Trong thời gian ở đây, ông Th2 tự ý nơi rộng thêm diện tích mà không hề xin phép bà nên đã xảy ra tranh chấp. Bà có làm đơn gửi đến UBND Phường 15, Quận 8 và đã được giải quyết năm 2000 theo Công văn số 170/CV-UB ngày 12/01/2000 của UBND Quận 8, tuy nhiên nội dung công văn thể hiện bà cho đất ông H là không đúng sự thật. Tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai ngày 07/5/1999 do UBND Phường 15, Quận 8 tổ chức, ông Huỳnh Nghĩa H có mặt nhưng ông H trình bày đã cho phần đất tranh chấp cho ông Huỳnh Văn Th2 nên trong biên bản hòa giải ngày 07/5/1999 không có chữ ký của ông H mà chỉ có chữ ký của ông Th2. Bà chỉ có bản sao Biên bản hòa giải ngày 07/5/1999 còn bản gốc do UBND Phường 15, Quận 8 lưu giữ.

Kể từ năm 2000, ông Th2 vẫn sinh sống một mình với nghề sửa xe và bơm vá xe đạp tại phần đất bà cho mượn. Do thấy hoàn cảnh ông Th2 đơn chiếc và khó khăn nên bà đã không đòi lại phần đất mà vẫn để cho ông Th2 ở. Sau khi ông Th2 chết vào tháng 05/2017, bà đã yêu cầu ông H và những người hiện nay đang ở chung trả lại đất mà bà đã cho ông H mượn, tuy nhiên ông H không đồng ý trả lại đất. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Nghĩa H và những người đang ở địa chỉ 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8 phải trả lại diện tích đất 18m<sup>2</sup> trong thửa đất 27 tờ bản đồ 22 cho bà.

Tại mục 6 của Tờ đăng ký nhà đất ngày 08/9/1999 có nội dung là bà T đã bán một phần đất có diện tích 3m x 6m. Đây là phần đất bà T bán cho ông Huỳnh Nghĩa H và ông H để lại cho ông Lâm Văn Thành và bà Huỳnh Thị N, không phải đối tượng tranh chấp trong vụ án này.

*Tại Đơn phản tố ngày 09/4/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nguyên trước đây cha ông H là ông Huỳnh Văn M và gia đình ông nội ông từ trước giải phóng đã cư ngụ tại địa chỉ 184/23 bên Nguyễn Duy sau đó đổi số là 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước năm 1975, nhà của Ông M và nhà ông Nguyễn X ở cách nhau một cái ao. Ông M và ông X có cho ông Tám Thế tức Tám Thuế (ông H không biết họ tên cụ thể của ông Thuế) cất một nhà sàn trên ao. Đến năm 1986, ông H biết ông Tám Thuế không còn ở trên phần đất này nữa nên ông và mẹ đã cất lại nhà sàn để ở. Lúc đó, ông H cất nhà trên phần đất bên nhà cũ của ông còn phần đất bên kia thì bà T đã bán lại cho chị Huỳnh Thị N. Sau đó cha mẹ ông qua đời nên để lại đất cho anh chị em ông làm nhà thờ cúng. Năm 1989, ông Huỳnh Nghĩa H cùng gia đình đi kinh tế mới về do không có nơi cư trú nên ông H cất nhà trên đất ao của ông Tám Thuế với diện tích 4m x 6m để ở.

Ngày 09/9/1991, ông Huỳnh Nghĩa H có mua của bà Nguyễn Thị T phần đất diện tích 3m x 6m, sau đó ông H đã bán lại cho chị ông là bà Huỳnh Thị N, hiện phần đất này không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông và bà T. Năm 1993, ông H đăng ký kê khai với diện tích 24m<sup>2</sup> và có đóng thuế cho nhà nước. Năm 1994, ông H về bên nhà vợ sống và để anh ruột là ông Huỳnh Văn Th2 sống tại đây để thờ cúng cha mẹ. Ông Th2 đã đăng ký tạm trú với chính quyền địa phương, thực hiện việc đóng tiền thuế đất hàng năm và ở ổn định lâu dài tại căn nhà này. Đến năm 2017 khi ông Th2 chết thì bà T gửi đơn khởi kiện.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất ao của gia đình ông Tám Thuế và thời điểm em ruột của bà T thực hiện kê khai nhà đất vào năm 1977 thì không có kê khai phần đất ao này vì gia đình ông Tám Thuế đang sinh sống tại đây. Ông Tám Thuế ở đến năm 1989 thì bỏ đi và cũng không có kê khai. Phần đất này chỉ được ông H thực hiện kê khai vào năm 1993. Do đó, bà T cho rằng phần đất này bà cho ông H mượn là không có căn cứ.

Ông H không thừa nhận nội dung Biên bản hòa giải ngày 07/5/1999 lập tại Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 8. Biên bản hòa giải ngày 07/5/1999 chỉ là bản photo và cũng không có bản chính để đối chiếu. Về hình thức thì biên bản hòa giải này có 4 trang nhưng không được người tham gia hòa giải ký nháy từng trang, cũng không được Ủy ban nhân dân phường đóng dấu giáp lai. Do đó không đảm bảo nội dung toàn văn bản là một thể thống nhất. Tại trang cuối của Biên bản hòa giải chỉ có chữ ký của thư ký là ông Nguyễn Trí D trong khi thành phần tham gia hòa giải có ông Dương Lân Nh và ông Đình Văn Đ nhưng không có chữ ký. Nội dung biên bản có ghi nhận ông Huỳnh Nghĩa H mượn đất của bà T nhưng không có chữ ký của ông H trong bất kỳ trang nào. Do đó, biên bản này không khách quan và không có giá trị chứng minh. Trên thực tế thì ông H không tham gia buổi hòa giải ngày 07/5/1999 tại Ủy ban nhân dân Phường 15, Quận 8.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H mới biết được bà T đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất số 27 tờ bản đồ 22. Hiện nay bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 08378/2004 đối với

toàn bộ thửa số 27, tờ bản đồ số 22, số nhà 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có một phần diện tích đang tranh chấp. Gia đình ông hoàn toàn không biết việc bà T được cấp giấy chứng nhận. Thực tế phần đất của ông chỉ còn 21,6m<sup>2</sup> do bà T đã lấn sang 2,4m<sup>2</sup>.

Ông H có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 08378/2004 do UBND Quận 8 cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 19/10/2004; buộc bà T trả lại phần đất đã lấn sang là 2,4m<sup>2</sup>; công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với phần diện tích 4m x 6m mà ông đã đăng ký kê khai năm 1993.

Ông H không yêu cầu phía nguyên đơn trả tiền công sức cải tạo, tôn tạo, trông coi, san lấp mặt bằng đất tranh chấp và chi phí xây dựng nhà trên phần đất này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T do ông Võ Anh T4 là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ ông T là ông Nguyễn X (chết năm 1975) và bà Đặng Thị P (chết năm 1969) có hai người con là ông T và bà Nguyễn Thị T. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là di sản do cha mẹ ông T để lại. Năm 1977, ông T đã kê khai và đóng thuế toàn bộ diện tích khoảng 450m<sup>2</sup>, bao gồm phần diện tích ao. Ngày 19/10/2004, bà T – là đại diện thừa kế đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất này. Ngày 21/9/2010, ông T và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00618 thay thế cho giấy chứng nhận UBND Quận 8 đã cấp trước đây.

Ông T thống nhất với lời trình bày của bà T về nguồn gốc đất tranh chấp và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Huỳnh Thị N do bà Nguyễn Ngọc Tr là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà N thống nhất với lời trình bày của ông H về nguồn gốc đất tranh chấp. Phần đất ao này không phải của gia đình bà T mà là của gia đình ông Tám Thuế. Sau khi ông Tám Thuế bỏ đi, ông H và ông Th2 đã sinh sống ổn định từ đó đến nay. Bà T cho rằng đất do cha mẹ bà T để lại là không có cơ sở. Ông H là người đã đầu tư san lấp phần đất ao thành đất nền. Bà N có nhận chuyển nhượng của ông H phần đất có diện tích 3m x 6m có nguồn gốc do ông H mua của bà T và phần đất này không phải là đối tượng tranh chấp trong vụ án. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay bà N không còn sinh sống tại phần đất đang tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Lâm Văn T, ông Đỗ Văn T2 do bà Nguyễn Ngọc Tr là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Lâm Văn T và ông Đỗ Văn T2 là cháu ruột của ông Huỳnh Văn Th2. Năm 2017, ông Th2 chết, căn nhà không có ai quản lý nên ông Th và ông T2 về

ở để trông coi nhà cửa và thờ cúng ông bà. Hiện nay, ông Th và ông T2 trực tiếp sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp. Ông Th, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công Kh do bà Nguyễn Ngọc Tr là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Huỳnh Công Kh là con của ông Huỳnh Nghĩa H. Năm 2017, anh ruột của ông H là ông Huỳnh Văn Th2 chết. Lúc này căn nhà không có ai quản lý nên ông Kh đến ở để trông coi nhà cửa và thờ cúng ông bà. Hiện nay ông Kh đi làm và không còn sinh sống thường xuyên tại nhà đất đang tranh chấp. Ông Kh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lưu Quang Huy Q là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trên cơ sở dữ liệu, hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8 cho thấy nhà và đất số 28/9/66 đường L, Phường 15, Quận 8 trước đây được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp Giấy chứng nhận số 08378/2004 ngày 19/10/2004 cho bà Nguyễn Thị T. Ngày 13/8/2010, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị T có Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 026220, quyền số 08 và được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp đổi hai Giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00618 ngày 21/9/2010 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị T đồng sở hữu. Vào năm 2014 Giấy chứng nhận trên đã hai lần cập nhật biến động giảm diện tích theo hai hợp đồng tặng cho.

Như vậy trình tự việc cấp giấy và cập nhật đối với Giấy chứng nhận tại nhà đất số 28/9/66 đường L, Phường 15, Quận 8 là đúng theo thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân Quận 8 đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng theo quy định pháp luật.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 487/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:***

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 38, Điều 95, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 165, Điều 166, Điều 191 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 14 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

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

Buộc ông Huỳnh Nghĩa H và những người đang cư trú tại nhà số 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hữu T phần đất có diện

tích 21,4m<sup>2</sup>, vị trí đất thuộc thửa phân chiết 27-1 và một phần thửa phân chiết 33-1, 33-2 theo tài liệu năm 2002 và được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/3/2018.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Nghĩa H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 08378/2004 ngày 19/4/2004 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T, là con đại diện thừa kế của ông Nguyễn X và bà Đặng Thị P, buộc bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất đã lấn sang là 2,4m<sup>2</sup>; công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với phần diện tích 4m x 6m mà ông đã đăng ký kê khai năm 1993.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử ngày 28/4/2020 bị đơn ông Huỳnh Nghĩa H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án do vi phạm tố tụng: Tòa án sơ thẩm nhận bản photo và không trưng cầu giám định Biên bản hòa giải ngày 07/05/1999, trong biên bản chỉ có chữ ký của thư ký và kết thúc lúc 24h30 phút là không đúng; tòa không triệu tập người làm chứng để làm xác định nguồn gốc đất, không thu thập chứng cứ về hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ. Công văn của VPĐKĐĐ Quận 8 không xác định được đất tranh chấp bà T ở đâu. Năm 1977 ông T kê khai đất nhưng chưa đủ 18 tuổi nên việc kê khai không có giá trị. Theo Công văn số 170/CV-UB chỉ giải quyết buộc ông Lâm Văn Thành tháo dỡ phần diện tích xây lấn là 17,10m<sup>2</sup> tuy nhiên tòa án sơ thẩm thu hồi toàn bộ phần đất hợp pháp của ông H là vượt quyền. Về nội dung: Tòa sơ thẩm nhận định đơn kê khai nhà đất của bị đơn không phải là tài liệu chứng minh nguồn gốc đất và cho rằng gia đình bị đơn bán cho ông Tám Thuế là không đúng sự thật.

*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Nghĩa H nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Công văn số 455/CNQ8-ĐK ngày 30/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận 8 thì nhà số 28/9/66 L có nguồn gốc do ông Nguyễn X (chết năm 1975) và bà Đặng Thị P (chết năm 1969) tạo lập. Căn cứ Bản kê khai nhà cửa ngày 18/12/1977 có xác nhận của UBND Phường 15, Quận 8 thì ông Nguyễn Hữu T là người kê khai sử dụng 450m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ nhà số 28/9/66 L. Căn cứ Tờ đăng ký nhà đất ngày 08/9/1999, bà Nguyễn Thị T đăng ký kê khai diện tích đất là 530m<sup>2</sup> có nguồn gốc do cha mẹ chết năm 1975 để lại. Ngày 19/10/2004, nguyên đơn là đại diện thừa kế của ông Nguyễn X và bà Đặng Thị P đã được UBND Quận 8 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 08378/2004 ngày 19/10/2004 đối với diện tích 463,5m<sup>2</sup>.

Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp này có nguồn gốc là đất ao nằm giữa nhà đất của gia đình nguyên đơn và đất của gia đình bị đơn, khi bị đơn đi kinh tế mới đã bán một phần ao cho ông Tám Thuế cất nhà sàn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời lời khai của phía bị đơn cũng cho thấy bị đơn thừa nhận phần đất ao này nằm giữa diện tích hai nhà, không thuộc đất nhà bị đơn. Bị đơn cung cấp tài liệu là Tờ khai nhà đất ngày 23/02/1993 do bị đơn kê khai nhưng đây là tờ kê khai diện tích đất để người trực tiếp sử dụng đất đóng thuế sử dụng đất, không phải tài liệu xác định nguồn gốc đất theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013. Tại Tờ kê khai do bị đơn cung cấp, bị đơn cũng không kê khai về nguồn gốc đất. Mặt khác, bị đơn thừa nhận đã bán phần đất cho ông Tám Thuế, do đó không có căn cứ xác lập quyền sở hữu phần đất tranh chấp đối với bị đơn. Tòa án sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là đất do ông Nguyễn X và bà Đặng Thị P tạo lập để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong diện tích nguyên đơn được công nhận có phần đất do bị đơn khai phá, tạo lập hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 08378/2004 ngày 19/4/2004 cấp cho bà T là không có cơ sở.

Bị đơn kháng cáo cho rằng bà T không cung cấp bản chính Biên bản hòa giải ngày 07/5/1999 của UBND Phường 5, bị đơn không đồng ý với Biên bản hòa giải. Căn cứ Công văn 311/UBND-TP ngày 22/5/2019 của UBND phường 15, Quận 8 thể hiện ngày 07/5/1999 UBND Phường 15 đã tổ chức hòa giải về việc đòi đất chiếm dụng giữa bà T và ông H. Do đó, Tòa án sơ thẩm nhận định các đương sự đã tiến hành hòa giải cơ sở để đủ điều kiện thụ lý giải quyết vụ án chứ không căn cứ vào nội dung của biên bản này để giải quyết vụ án nên ông H cho rằng tòa án sơ thẩm không trưng cầu giám định là vi phạm nghiêm trọng thủ tục là không có căn cứ. Ngoài ra, ông H cho rằng năm 1977 ông T chưa đủ 18 tuổi nên việc kê khai không có giá trị nhưng tại thời điểm ông T kê khai Bộ luật dân sự chưa quy định về độ tuổi thực hiện các giao dịch dân sự nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người liên quan phải trả lại phần đất tranh chấp:



Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/3/2018 thì diện tích đất tranh chấp 21,4m<sup>2</sup> nằm hoàn toàn trong phần đất nguyên đơn và ông T được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn có đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất, nên theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật” và nguyên đơn cũng đã thực hiện việc giao Thông báo đòi đất cho bị đơn vào ngày 18/10/2017 theo ghi nhận tại Vi bằng số 3624/2017/VB-TPLQ8 ngày 18/10/2017 của Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư trú tại nhà 28/9/66 L phải trả đất cho nguyên đơn.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/3/2018 thì trên phần đất bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn có công trình xây dựng trên đất là nhà tạm, có kết cấu vách tôn, mái tôn, không phải công trình xây dựng kiên cố. Nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng phần giá trị xây dựng này. Bị đơn cũng không có yêu cầu gì đối với phần trị giá xây dựng trên đất. Do đó, tòa án sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để giao trả đất cho nguyên đơn là có cơ sở.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại phần đất có diện tích 2,4m<sup>2</sup> có vị trí bên tay phải từ cổng nhà bị đơn đi vào và yêu cầu công nhận cho bị đơn có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất có diện tích 4m x 6m mà bị đơn đã đăng ký kê khai năm 1993.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/3/2018, tại vị trí bên phải cổng nhà bị đơn đi vào là phần đất trống, nằm trong ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đã được cấp. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn có quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4m x 6m, bao gồm phần diện tích đất hiện nay bị đơn đang sử dụng và phần diện tích đất bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao trả nên yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn phần đất có diện tích 2,4m<sup>2</sup> có vị trí bên tay phải từ cổng nhà bị đơn đi vào và công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích này là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về công sức nâng nền, tôn tạo tài sản: Bị đơn trình bày trong quá trình sử dụng, bị đơn đã đổ đất, san lấp ao để xây dựng nhà nhưng bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Như vậy, ông Huỳnh Nghĩa H kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Nghĩa H

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 38, Điều 95, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 165, Điều 166, Điều 191 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 38 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 14 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

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

Buộc ông Huỳnh Nghĩa H và những người đang cư trú tại nhà số 28/9/66 L, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hữu T phần đất có diện tích 21,4m<sup>2</sup>, vị trí đất thuộc thửa phân chiết 27-1 và một phần thửa phân chiết 33-1, 33-2 theo tài liệu năm 2002 và được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 20/3/2018.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Nghĩa H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 08378/2004 ngày 19/4/2004 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T, là con đại diện thừa kế của ông Nguyễn X và bà Đặng Thị P, buộc bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất đã lấn sang là 2,4m<sup>2</sup>; công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với phần diện tích 4m x 6m mà ông đã đăng ký kê khai năm 1993.

II. Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Nghĩa H được miễn án phí.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Đường sự (11)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 23b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Thị Huyền Vân**