

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

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

Bản án số: 547/2020/DS - PT

Ngày: 19/6/2020

V/v “Tranh chấp đòi tài sản”

**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 Nguyễn Thị Thoa

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Bùi Liên Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Công Hoa.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 tháng 5 và ngày 19 tháng 6 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 638/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 411/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2614/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ch; sinh năm 1945; địa chỉ: 73/4 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt); người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trúc P; sinh năm 1979; địa chỉ: 38A Bis đường CAC, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 1166 đường PTH, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 24/7/2017) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N; sinh năm: 1959; địa chỉ: 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc P, sinh năm: 1977; địa chỉ: 99A Đường Số MH, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 5/12/2017) (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Ch – Nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 05/9/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Ch có người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Trúc P trình bày:*

Năm 1966 bà C có cho Bà G mượn phần đất có diện tích 22m<sup>2</sup> để cất nhà ở. Do là đồng hương nên không làm giấy tờ. Nguồn gốc đất do bà C mua bằng giấy tay từ ông Lê Đạt K. Khi Bà G còn sống tại biên bản giải quyết ngày 6/12/1989 đã thừa nhận có mượn đất của bà C để cất nhà và hai bên thỏa thuận “Bà G vẫn ở cho đến khi chết, tài sản căn nhà do con Bà G thừa hưởng, nếu bán nhà thì phải dỡ đi, nếu bán mà không dỡ thì bán cho bà C vì phần đất này do bà C đăng ký CT299. Nếu bán dỡ đi thì bà C phải bồi thường công bồi đắp cho Bà G”. Sau khi Bà G chết thì bà Lê Thị N là cháu ruột của Bà G sử dụng căn nhà, sửa chữa xây dựng mới lại nhưng không ở mà cho người khác thuê, gây ồn ào mất trật tự nên bà C yêu cầu bà N trả lại phần đất mà Bà G đã mượn trước đây. Bà N không đồng ý trả đất nên bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N phải trả lại phần đất phía sau nhà 73/4 BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 22m<sup>2</sup> cho bà C. Bà C không đồng ý định giá nhà đất vì bà chỉ yêu cầu đòi đất không mua bán đất. Tại tòa ông Nguyễn Trúc P đề nghị thêm yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 22m<sup>2</sup> tại địa chỉ 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Ch.

*Bị đơn có người đại diện hợp pháp ông Lê Ngọc P trình bày:*

Căn nhà 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà G xây dựng từ năm 1964 trên đất trống phía sau nhà của bà C, nhà chưa được công nhận sở hữu. Lúc cất nhà chỉ là vũng nước sâu, Bà G đã san lấp để cất nhà và có kê khai nhà năm 1977 và năm 1999. Bà G ở liên tục tại đây cho đến khi chết. Sau khi Bà G mất thì bà N là cháu ruột của Bà G tiếp tục quản lý, sử dụng, đóng thuế theo đúng qui định. Bà N không nghe Bà G nói gì về việc mượn đất của bà C. Năm 2003 khi bà C đòi đất bà N không đồng ý vì bà C không có chứng cứ gì về quyền sử dụng đất hay có việc cho mượn đất. Tuy nhiên bà N cũng có hứa nếu bán nhà thì sẽ ưu tiên bán cho bà C vì bà C ở sát bên. Bà N không đồng ý với yêu cầu đòi đất của bà C. Bà N không có yêu cầu định giá nhà đất do nhà bà đang ở, bà không cần định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Q.T phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận T thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền nhưng còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử cần rút kinh nghiệm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ pháp luật không vi phạm tố tụng. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 411/2019/DS-ST ngày 07/11/2019, Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Áp dụng:

- Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 166; Điều 189; Điều 191; Điều 197; Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 95; Điều 99; Điều 100 và Điều 101 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị Ch về việc đòi bà Lê Thị N trả 22m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ Số 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0013263 ngày 26/9/2017 của Thi hành án dân sự Q.T. Bà C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 21/11/2019, Nguyên đơn - bà Trần Thị Ch nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 411/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn nộp bản sao y Tờ bán nhà (giấy tay) giữa bà Trần Thị Ch và ông Trần Văn L lập ngày 10/7/1966. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Nguyên đơn-bà Trần Thị Ch và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông Nguyễn Trúc P trình bày:*

Bà C vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa sơ thẩm. Nguồn gốc đất tranh chấp là do bà C mua của ông Lê Đạt K bằng giấy tay, sau đó bà C cho Bà G mượn để cất nhà ở. Tài liệu, chứng cứ chứng minh là Biên bản giải quyết việc kiện lập ngày 06/12/1989 tại Ủy ban nhân dân Phường 5, Q.T Thành phố Hồ Chí Minh. Biên bản có nội dung như một biên bản hòa giải thành giữa các đương sự nên khi phát hành cho các đương sự, Ủy ban nhân dân Phường 5 Q.T đã đánh máy lại và đóng dấu treo, không có bản chính. Mặt khác, tại Biên Bản hòa giải do Ủy ban nhân dân Phường 5, Q.T lập ngày 15/7/2003 giữa bà C và bà N đã xác định phần đất thuộc quyền sử dụng của bà C, phần nhà thuộc quyền sở hữu của bà N. Gia đình bà N sử dụng nhà đất từ năm 1966 đến nay nên bà N đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho Nhà nước là bình thường nên đây không phải là căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 22m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại địa chỉ 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc

thẩm ngày 19/6/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa giải quyết triệt để vụ án.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn- ông Lê Ngọc P trình bày:*

Bà N không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm do bà C là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ch trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

*Xét kháng cáo của bị đơn:*

Bà C khởi kiện yêu cầu bà N trả lại 22m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ Số 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do bà N đang quản lý sử dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Trần Thị Ch khởi kiện đòi trả lại quyền sử dụng 22m<sup>2</sup> đất. Tuy nhiên, bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc bà C đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên theo quy định của Luật đất đai. Bà C cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do bà mua lại của ông Lê Đạt K bằng giấy tay, không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh.

Bà C cho rằng việc bà C cho Bà G mượn đất sử dụng không lập giấy tờ nhưng Bà G đã thừa nhận mượn đất của bà C được ghi nhận tại Biên bản giải quyết việc kiện lập ngày 06/12/1989 giữa bà C và Bà G và Biên bản hòa giải lập ngày 15/7/2003 giữa bà C và bà N tại Ủy ban nhân dân Phường 5, Q.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Biên bản giải quyết việc kiện lập ngày 06/12/1989 chỉ là bản đánh máy, không phải bản chính, không có chữ ký của các bên tham gia, chỉ đóng dấu treo của Ủy ban nhân dân Phường 5. Nội dung giải quyết không rõ ràng, không xác định được việc Bà G mượn đất của bà C, cũng như xác định cụ thể diện tích, thửa đất cho mượn. Biên bản giải quyết có trình bày

việc bà C có kê khai quyền sử dụng đất theo chỉ thị 299 nhưng bà C không cung cấp bản đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tranh chấp. Biên bản hòa giải lập ngày 15/7/2003 giữa bà C và bà N không có nội dung nào xác định Bà G mượn đất của bà C chỉ có nội dung về việc bà N nếu có bán nhà thì hứa bán cho bà C.

Tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất lập ngày 05/7/1999 thể hiện bà Châu Thị Giỏi là chủ sử dụng nhà đất số 85/3 đường Bùi Minh Trực Phường 5, Q.T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại giấy thỏa thuận này, bà Trần Thị Ch cũng đã trực tiếp ký xác nhận ranh giới nhà đất với Bà G mà không có ý kiến gì về phần diện tích đất bà C cho rằng đã cho Bà G mượn.

Bị đơn đã sử dụng nhà đất liên tục từ năm 1964 đến nay, có kê khai nhà cửa năm 1977 (bản kê khai nhà cửa ngày 15/12/1997), có đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 (Theo Tờ đăng ký nhà đất ngày 09/8/1999 Bà G khai đất mua tự xây cất năm 1964). Ngoài ra, gia đình Bà G đã nộp thuế đầy đủ theo quy định pháp luật thể hiện qua các biên lai nộp thuế thổ trạch các năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có cung cấp bản sao y Tờ bán nhà lập ngày 10/7/1966 giữa ông Trần Văn L và bà Trần Thị Ch. Tuy nhiên, Giấy bán nhà nêu trên có chỉnh sửa về chiều dài mảnh đất, giá tiền và không ghi vị trí diện tích đất sang nhượng. Mặt khác, trong giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn khai nguồn gốc đất tranh chấp là mua của ông Trần Đạt Kiếu. Tờ bán nhà nguyên đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử thể hiện người bán đất là ông Trần Văn L. Do đó, Giấy bán nhà nêu trên không đủ cơ sở để xác định trong phần diện tích đất bà C mua của ông lẫn có 22m<sup>2</sup> là diện tích đất bà C đã cho Bà G mượn.

Người đại diện của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, Tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử nhận thấy tại cấp sơ thẩm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi đất, không khởi kiện về quyền sử dụng đất đòi với diện tích đất tranh chấp. Do đó, nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình mới được quyền đòi bị đơn trả đất. Mặt khác, trong quá trình xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cũng không chứng minh được việc nguyên đơn đã yêu cầu Tòa cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng Tòa cấp sơ thẩm không thu thập.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí là có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bà C đòi bà N trả lại 22m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ Số 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Ch được miễn án phí dân sự sơ thẩm do bà C là người cao tuổi và tại phiên tòa phúc thẩm bà C có đơn yêu cầu miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 166; Điều 189; Điều 191; Điều 197; Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 95; Điều 99; Điều 100 và Điều 101 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Trần Thị Ch, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 411/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị Ch về việc đòi bà Lê Thị N trả 22m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ Số 85/3 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Ch được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ch tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng bà C đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0013263 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Q.T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ch tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng bà C đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012503 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Q.T Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Q.T, TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.T, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Thoa**