

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

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

Bản án số: 759/2019/DS-PT

Ngày: 29/8/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **An Phương Trang**, 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:* Bà **Nguyễn Thị Diễm**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/8/2019 và 29/8/2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2019/TLPT-DS ngày 25/6/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 175/2019/DS-ST ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3066/2019/QĐ-PT ngày 08/7/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 5871/2019/QĐ-PT ngày 01/8/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị H**, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Đình N**, sinh năm 1971 (có mặt)

2. Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1972 (có mặt)

3. Bà **Đỗ Thị G**, sinh năm 1969

Địa chỉ: X1, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Nguyễn Đình N và bà Đỗ Thị L (có mặt)

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

1. Ông Đỗ Văn Tài, sinh năm 1941 (xin vắng)  
Địa chỉ: X2, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1947 (xin vắng)  
Địa chỉ: X3, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1964

4. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1968

5. Ông Dương Văn H2, sinh năm 1977

6. Bà Dương Thị H3, sinh năm 1971

Đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông T1, ông H2, bà H3: Bà Đỗ Thị H  
(có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1972 (xin vắng)  
Địa chỉ: K, phường G, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1984 (xin vắng)  
Địa chỉ: X1, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965 (xin vắng)  
Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

10. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1965 (xin vắng)  
Địa chỉ: M, phường N, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Lê Thị Hồng T3 (xin vắng)  
Địa chỉ: X1, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Trẻ Nguyễn Đình T4, sinh năm 2006

13. Trẻ Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 2013

Giám hộ của trẻ T4 và trẻ D1: ông Nguyễn Đình N và bà Đỗ Thị L (có mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Văn T5, sinh năm 1950 (xin vắng)  
Địa chỉ: X4, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG**

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại Tòa của nguyên đơn, thì phần đất đang tranh chấp thuộc bằng khoán số 501 xã Bình Hưng Hòa trước đây do ông Đỗ Văn C đứng bộ. Ngày 26/12/1961 ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị T (con của ông C) có làm tờ giao đất cho cháu dâu tên Huỳnh Thị K sử dụng 2.100m<sup>2</sup>. Bà K sử dụng đến ngày 10/1/1972 thì làm giấy cho chùa Giác Định một phần. Như vậy, phần đất 2.100m<sup>2</sup> được chia làm 3 phần như sau:

- Phần đất cho chùa Giác Định có diện tích là 1179m<sup>2</sup>. Ngoài ra có cho chùa mượn thêm 94m<sup>2</sup> để chùa trồng rau muống cải T4 đời sống, năm 2008 chùa đã trả lại phần đất này có làm giấy trả lại đất. (Năm 2002 có đo vẽ thì diện tích thực tế là 80,6m<sup>2</sup>).
- Phần bà K sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 369m<sup>2</sup>.
- Phần diện tích đất còn lại là 405m<sup>2</sup> (phần đất này nằm bên trái chùa).

*Về quan hệ nhân thân:* Nguyên đơn cho biết mẹ bà là Huỳnh Thị K (chết năm 2009) có chồng là ông Đỗ Văn M (chết năm 1951). Ông M và bà K có tổng cộng 4 người con là Đỗ Văn T, Đỗ Thị B, Đỗ Thị H, Đỗ Thị T5. Bà T5 (chết năm 2007) có chồng là ông Dương Văn T6 (chết năm 1987). Ông bà có 4 người con là Dương Thị H1, Dương Văn T1, Dương Văn H2, Dương Thị H3. Các anh chị em trong gia đình đều thống nhất để bà H khởi kiện đòi lại phần đất của bà Huỳnh Thị K.

Bà Đỗ Thị S (mẹ của bà L, bà G) cũng có đất sát đất của bà K, sau đó bán cho ông T7 hết đất (gồm 2 căn nhà) coi như bà Sáu không còn đất gì cả. Năm 1992 bà Đỗ Thị S, bà Nguyễn Thị X có xin bà K cát mỗi bà một căn nhà để ở, tổng diện tích là 146m<sup>2</sup>. Đến năm 1994 do Cty điện lực thi công công trình điện đi ngang qua có kiểm kê và giải quyết bồi thường cho hai bà tổng số tiền là 65.836.450 đồng (bao gồm vật kiến trúc, cây trồng và nền nhà của bà Sáu, bà X). Sau khi nhận tiền đền bù, bà S, bà X dời nhà đến một nơi khác, ông Nguyễn Đình N (con rể bà X), bà L, bà G tự ý san lấp phần đất ao rau muống của gia đình bà để cất 1 Ki ốt sửa xe, gia đình của nguyên đơn ra ngăn cản. Đến tháng 3 năm 2000 ông Nguyễn Đình N xây tiếp 2 căn nhà trọ, tổng diện tích xây dựng lấn chiếm khoảng 259m<sup>2</sup>, lúc này gia đình bà đã làm đơn khiếu nại từ đó cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh đã ban hành Quyết định số 1214/QĐ-UB ngày 17/4/2002 và Quyết định số 3117/QĐ-UB ngày 7/11/2002, theo đó công nhận diện tích đất tranh chấp 259m<sup>2</sup> cho bà K, bác khiếu nại của bị đơn. Đến năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc Tòa án nhân dân đã hủy bỏ 2 quyết định trên và hướng dẫn khởi kiện tại Tòa. Do đó, nguyên đơn đại diện cho gia tộc bà K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình N, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị G yêu cầu trả lại cho gia đình bà K phần đất có diện tích là 259m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 218 tờ bản đồ số 4, xã Bình Hưng Hòa, huyện Bình Chánh, tương ứng một phần thửa 1164 tờ bản đồ số 1 theo tài liệu 299/TTg thuộc bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân.

Nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp một phần đất khu 1A theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Hồ

Chí Minh lập ngày 28/12/2017 và bản vẽ bổ sung ngày 06/5/2019, có diện tích là 254,9m<sup>2</sup> bao gồm (số 1,2,3,4,5,6a ), các phần còn lại bà không tranh chấp.

*Bị đơn bà L, ông N, bà G trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của bà H, bị đơn không đồng ý vì bà H đã sử dụng các giấy tờ tài liệu giả mạo để đi kiện, cụ thể các giấy tờ giả mạo gồm:

1. Giấy “Giao đất không quyền nữa” ngày 26/12/1961 dán mộc chế độ cũ ở phía sau, có tẩy xóa nhiều chỗ. Phần đất 2.100m<sup>2</sup> thuộc địa bộ 501 do ông Công đứng bộ ngày 18/1/1932 đã không còn, vì cháu nội ông Công tên ông Đỗ Văn Chính đã chuyển nhượng cho người khác. Ngày 21/2/1932 ông CH4 đã bán 2.100m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Khánh Quan và bà Lê Thị Liêng (đã đóng thuế trước bạ). Do đó, ông Chính không còn 2.100m<sup>2</sup> địa bộ 501 để cho bà Huỳnh Thị Khá năm 1961.

2. Giấy cho đất xây chùa ngày 10/1/1972: bà H có cắt dán phân chứng nhận của chế độ cũ do xã trưởng Lại Ngọc Thanh ký, không rõ họ tên người nhận đất (chỉ ghi là “thầy bầy”), nhưng chính quyền ký xác nhận là không hợp lý. Hơn nữa phần đất có diện tích là 522,4m<sup>2</sup> (khu 1) do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng hoàn toàn không liên quan đến chùa Giác Định. Giấy tờ mà chùa Giác Định trả lại phần đất 94m<sup>2</sup> cho bà Khá cũng là do gia đình bà Khá và ông T2g (đại diện chùa) T2g đồng với nhau lập ra.

Hơn nữa tại công văn số 666/TTĐK-PLT ngày 03/12/2002 của Trung tâm T2g tin và đăng ký nH4 đất xác định: không có cơ sở để xác định vị trí của địa bộ 501 và công văn số 800/CV-ĐĐBĐ ngày 15/7/2004 của Đoàn đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường TH4nh phố Hồ Chí Minh: “không có cơ sở để xác định phần đất của bà Khá hưởng dụng từ năm 1961”

Bị đơn cho biết hiện trên đất có cho 5 người đang thuê gồm bà T2, bà D, bà H4, bà S, bà T3. Ngoài những người này ông bà không còn cho ai nữa thuê, tiệm tiện và sửa xe do gia đình ông bà quản lý, 03 căn phòng trọ cũng để chứa H4ng chứ không có ai thuê.

Việc nguyên đơn rào nH4 và cơ sở kinh doanh, bị đơn không có yêu cầu tòa án giải quyết, để chính quyền địa phương giải quyết, nếu giải quyết không thỏa đáng bị đơn sẽ khởi kiện sau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Dương Văn H2 thống nhất ý kiến của bà H, ông không có yêu cầu gì khác.

Các ông, bà: Đỗ Văn Tài, Đỗ Thị B cũng thống nhất với ý kiến của bà H, đồng thời có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

*Bà Dương Thị H1, bà Dương Thị H3, ông Dương Văn Thả, (do H đại diện)* cũng đồng quan điểm với nguyên đơn: Yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình nguyên đơn.

*Các ông/bà Nguyễn Thị Thu H4, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị D, Trương Thị T2, Lê Thị Hồng T3 trình bày:* Các bà là những người thuê đất (phần đất tranh chấp) với bị đơn để buôn bán, không sửa chữa xây dựng gì trên đất. Trong vụ án tranh chấp giữa hai bên, các bà không có ý kiến gì vì không liên quan, và cùng có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng ông Trần Văn T2g trình bày:* Sau khi được gia tộc họ Đỗ cho đất (năm 1972), thầy Bảy và ông đã xây dựng chùa Giác Định. Ngoài ra gia tộc họ Đỗ còn cho chùa mượn thêm phần đất ao rau muống bên trái chùa. Sau này bà Huỳnh Thị Khá có xin lại phần ao rau muống này và chùa đã trả lại cho gia tộc họ Đỗ. Ông cho biết thêm phần đất kế bên chùa mà các bên tranh chấp trước đây là đất trống, khi có đường dây điện đi qua thì gia đình bà Xinh, bà Sáu được bồi thường hoa màu, rồi mới xây dựng thành hiện trạng như bây giờ.

*Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H (đại diện các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá) đối với bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Đình N, bà Đỗ Thị G.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 254,9m<sup>2</sup> thuộc 1 phần thửa 218, tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính xã Bình Hưng H nay là phường Bình Hưng H B, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (TL02) tương ứng 1 phần thửa 1164, tờ bản đồ 01 bộ địa chính xã Bình Hưng H (TL 299) theo như bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/12/2017 và bản vẽ hiện trạng vị trí bổ sung ngày 06/5/2019 là thuộc quyền sử dụng của các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Đình N, bà Đỗ Thị G, trẻ Nguyễn Đình T4, trẻ Nguyễn Thị Mỹ D1 (có ông N, bà L làm giám hộ) giao trả lại phần đất trên cho các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch.

1.4. Buộc các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình N, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị G số tiền 211.867.500 (Hai trăm mười một triệu tám trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi H4nh án dân sự.

Ngày 27/5/2019, bị đơn ông Nguyễn Đình N và bà Đỗ Thị L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, không công nhận đất tranh chấp là của gia đình bà Đỗ Thị H.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TH4nh phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Đình N và Đỗ Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Nguyên đơn bà Đỗ Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 254,9m<sup>2</sup> tại Khu 1A (bao gồm vị trí số 1, 2, 3, 4, 5, 6a), theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 28/12/2017 và bản vẽ hiện trạng vị trí bổ sung ngày 06/5/2019.

Căn cứ Trích lục số 680, sổ trước bạ nH4 đất ngày 20/01/1932, quyển 106, tờ 66, số 523 (bản tiếng Pháp) do Phòng lưu trữ - Cục thuế TH4nh phố Hồ Chí Minh cung cấp, được dịch có dấu công chứng, thể hiện ông Đỗ Văn Chính tặng cho Đỗ Văn CH4 phần đất này theo giấy tặng cho ngày 18/1/1932. Phía dưới có đoạn “từ ngày trước bạ 20/01/1932 đến nay, chúng tôi không rõ tài sản nói trên có chuyển nhượng lần nào hay không”, và theo Trích lục số 681, sổ trước bạ nH4 đất ngày 26/2/1932, quyển 106, tờ 86, số 685 (bản tiếng Pháp) cũng do Phòng lưu trữ- Cục thuế TH4nh phố Hồ Chí Minh cung cấp, được dịch có dấu công chứng thể hiện “Giấy bán sémésé” ngày 21/2/1932 bởi Đỗ Văn CH4 cho những người đó nhưng không rõ người nào. Phía dưới có đoạn “từ ngày trước bạ 20/01/1932 đến nay, chúng tôi không rõ tài sản nói trên có chuyển nhượng lần nào hay không” (các Bản dịch đều do phía bị đơn tự dịch thuật và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm).

Xét các tài liệu, chứng cứ trên do bị đơn cung cấp, không có bản chính để đối chiếu, hơn nữa trong Bản dịch có chữ “sémésé” là tiếng nước ngoài chưa được dịch. Sau khi tiến hành dịch lại thì cụm từ “**Giấy bán sémésé**” được dịch thành “**Giấy bán đợ** (có khả năng chuộc lại)”, nội dung dịch thể hiện ông Đỗ Văn CH4 bán cho chính ông, không rõ bán cho người nào.

Căn cứ vào Trích sao sổ địa bộ số 1607 ngày 04/7/2002 do Trung tâm T2g tin và đăng ký nH4 đất- Sở địa chính nH4 đất cấp, thể hiện ông Đỗ Văn CH4 được tặng cho từ ông Đỗ Văn Chính và ông CH4 cầm cố với thời hạn 03 năm cho người có tên Khánh Quan, Lê Thị Liêng theo chứng thư thị nhận ngày 21/02/1932.

Như vậy, trên cơ sở các chứng cứ đã được dịch thuật hợp lệ, có căn cứ xác định ông CH4 chỉ cầm cố có thời hạn 03 năm cho người có tên Khánh Quan, Lê Thị Liêng mà không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của bị đơn.

[2]. Căn cứ “**Tờ giao đứt đất không quyền nữa**” lập ngày 26/12/1961 tại Hội đồng xã Bình Hưng H, thể hiện bà Huỳnh Thị Khá đã được bà Đỗ Thị Tám và ông Đỗ Văn Chính cho đất.

[3]. Xét về quá trình sử dụng đất:

Ngày 10/01/1972, T2g qua Ủy ban H4nh chính xã Bình Hưng H, bà Huỳnh Thị Khá lập “Tờ cho đất xây chùa” với diện tích 1.179m<sup>2</sup> để xây chùa Giác Định, người đại diện nhận đất là thầy Bảy (H thượng Thích Hồng Đạo).

Lời khai của ông Trần Văn T2g (trụ trì chùa hiện tại) tại Tòa cấp sơ thẩm cũng xác nhận đất xây chùa là do gia tộc họ Đỗ hiến tặng, nên ngôi chùa Giác Định mới hình thành như hiện nay. Sau khi chùa được xây xong, nH4 chùa còn mượn phần đất kế bên chùa làm nơi tăng gia sản xuất, đến năm 1998 thì chùa mới trả lại cho bà Khá. Việc trả đất, chùa cũng làm giấy trả (năm 2008) và bà Khá là người đứng ra nhận đất tiếp tục sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng đang sử dụng phần đất có nguồn gốc từ ông Đỗ Văn Xuyên cho bà Đỗ Thị Sáu, bà Nguyễn Thị Xinh sử dụng nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Bị đơn dựa vào Công văn số 800/CV-ĐĐBB ngày 15/7/2004 và công văn 827/TTĐĐBB ngày 04/6/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh, cho rằng không có cơ sở xác định vị trí đất tranh chấp tại thửa 218, TĐĐ số 4, xã Bình Hưng H, huyện Bình Chánh (cũ) thuộc sổ địa bộ 501 do ông Đỗ Văn Công đứng bộ. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, căn cứ Trích sao sổ địa bộ số 1607 ngày 04/7/2002 và văn bản số 3560/UBND ngày 22/11/2018 thể hiện rõ phần đất tranh chấp thuộc sổ địa bộ 501 do ông Đỗ Văn Công đứng bộ.

Ngoài ra, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được, như tại Công văn số 3560/UBND ngày 22/11/2018, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân xác nhận phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Đỗ Văn Công. Ông Đỗ Văn Công có con là ông Đỗ Văn Đậu. Ông Đỗ Văn Đậu có 5 người con là ông Đỗ Văn CH4, bà Đỗ Thị Hương, ông Đỗ Văn Đồng, bà Đỗ Thị Lá và ông Đỗ Văn Me (chồng của bà Huỳnh Thị Khá). Ông Đỗ Văn Chấn là em ruột ông Đỗ Văn Công; ông Chấn có con là bà Đỗ Thị Tám và ông Đỗ Văn Chính.

Cũng theo Công văn số 3560/UBND ngày 22/11/2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân còn xác định rõ: “Giáp 405m<sup>2</sup> đất của bà Huỳnh Thị Khá là nH4 đất của bà Nguyễn Thị Xinh, bà Đỗ Thị Sáu có từ trước năm 1956, nguồn gốc của ông Đỗ Văn Xuyên (Chín Xuyên). Trong quá trình sử dụng bà Nguyễn Thị Xinh (nH4 số 8/47), bà Đỗ Thị Sáu (nH4 số 8/48) có đăng ký Chỉ thị 299/Ttg với tổng diện tích là 170m<sup>2</sup>. Năm 1992, bà Đỗ Thị Sáu và bà Nguyễn Thị Xinh bán nH4 cho người khác. Ngay sau khi bán nH4, bà Xinh, bà Sáu sang đất của bà Huỳnh Thị Khá xây 02 căn nH4 với diện tích 146m<sup>2</sup>/405m<sup>2</sup>”.

Đến năm 1994, bà Đỗ Thị Sáu và bà Nguyễn Thị Xinh đã được Công ty Xây lắp điện 2 giải quyết bồi thường (về vật kiến trúc, cây trồng) trong dự án xây dựng đường dây điện 220KV Hóc Môn- Phú Lâm. Bà Sáu, bà Xinh đã tháo dỡ nH4 chuyển đến nơi khác. Riêng con rể bà là ông Nguyễn Đình N tự ý sang phần đất còn lại cạnh lối đi vào chùa Giác Định (lúc đó là ao rau muống) của bà



Khá đề cất 01 kios sửa xe [hiệu (1) trên bản vẽ]. Năm 2000 bà Xinh, ông N tự ý xây dựng thêm 02 phòng trọ [ký hiệu (2), (5) trên bản vẽ]. H4nh vi san lấp ao rau muống trái phép, trên đất đang tranh chấp này đã bị UBND xã Bình Hưng H lập Biên bản vi phạm H4nh chính vào ngày 18/12/2002.

Theo Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 1214/QĐ-UB ngày 17/4/2010 và Quyết định số 3117/QĐ-UB ngày 07/11/2002, thì UBND huyện Bình Chánh đã công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 254,9m<sup>2</sup> thuộc 1 phần thửa 218, tờ bản đồ số 4 phường Bình Hưng H B, quận Bình Tân (theo TL 02) cho Huỳnh Thị Khá. Phía bị đơn sau đó đã thực hiện KH1 nại nhiều lần ở nhiều cấp và việc giải quyết kéo dài đến năm 2016, Ủy ban nhân dân TH4nh phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 5260/QĐ-UBND ngày 07/10/2016, thu hồi và hủy bỏ 2 Quyết định H4nh chính nêu trên của Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh với lý do tranh chấp đất giữa hai bên nay thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, và hướng dẫn các bên khởi kiện tại Tòa. Qua đó Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp kéo dài từ năm 2000 đến nay, nên để xem xét chứng minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất như thế nào phải căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do cơ quan NH4 nước có thẩm quyền về quản lý đất đai cung cấp.

[4]. Xét về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất:

Mặc dù bị đơn cung cấp chứng cứ là “Đơn xin xác nhận thuế” với diện tích là 450m<sup>2</sup>, nhưng khi kiểm tra bản chính thì có sự cạo sửa, và diện tích ghi trong đơn là 250m<sup>2</sup>, thuộc thửa 218 tờ bản đồ số 4 xã Bình Hưng H. Bị đơn khai rằng có tổng cộng 2 tờ đơn xin xác nhận diện tích chịu thuế cùng tại thửa 218 tờ bản đồ số 4 xã Bình Hưng H nên muốn gộp lại tH4nh 1 giấy tH4nh diện tích chịu thuế 450m<sup>2</sup>. Rõ ràng diện tích chịu thuế sử dụng đất của bị đơn không phù hợp thực tế và tài liệu đăng ký kê khai.

Mặt khác, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận, việc nộp thuế sử dụng đất với diện tích bao nhiêu hoàn toàn do người nộp thuế tự khai, nên không phải là căn cứ để được công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này.

[5]. Về việc bị đơn cho rằng nguyên đơn sử dụng các giấy tờ tài liệu giả và không có bản chính, thì qua xác minh Phòng tư pháp quận Bình Tân xác định “Tờ cho đất cất chùa” đã được Phòng tư pháp quận Bình Tân ký chứng thực bản sao đúng quy định. Trước khi ký chứng thực thì Lãnh đạo phòng tư pháp đã kiểm tra bản chính và đối cH1 bản sao nộp kèm trước khi ký chứng thực vào bản sao đó, đồng thời được lưu vào sổ chứng thực tại Quyền số 1/TP-SCT/SGT năm 2006.

Xét thấy theo đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ giả mạo, không có giá trị pháp lý (như đã phân tích ở phần trên), nhưng không đưa ra được cơ sở pháp lý nào để chứng minh điều này. Ngoài việc nộp thuế đất và lời khai tại Tòa, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào từ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai xác nhận quá trình sử dụng đất của phía bị đơn.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác định đất và tài sản trên đất là của bị đơn, nên bị đơn không yêu cầu bồi thường về tài sản trên đất. Mặc dù nH4 được san lấp và xây dựng không phép, trong thời gian tranh chấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét buộc nguyên đơn bồi thường giá trị xây dựng nH4 cho bị đơn là chưa đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy điều này có lợi cho phía bị đơn, hơn nữa nguyên đơn cũng đồng ý và không kháng cáo về phần này, vì vậy nên giữ y bản án sơ thẩm về số tiền thường về tài sản.

Ngoài ra, lưu ý Tòa án cấp sơ thẩm có tuyên xử về chi phí đo vẽ, định giá tài sản, nhưng không nhận định về phần này, cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn- bà Đỗ Thị L và ông Nguyễn Đình N.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện.

Bà Đỗ Thị H và các đồng thừa kế phải chịu án phí trên số tiền bồi thường cho bị đơn. Nhưng do bà H tự nguyện chịu hết, số tiền này sẽ được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí mà trước đây bà H đã nộp.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà L, ông N không được chấp nhận, nên ông, bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm không có giá ngạch.

[8]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của bị đơn không được Tòa án chấp nhận, nên phải chịu chi phí đo vẽ, định giá tài sản. Do phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này, nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn, theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 và Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 26; Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 165; Khoản 1 Điều 166; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi H4nh án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình N và bà Đỗ Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2019/DSST ngày 22/5/2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 100/2019/QĐ-SCBSBA ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, TH4nh phố Hồ Chí Minh:

1. Công nhận phần đất diện tích 254,9m<sup>2</sup> thuộc 1 phần thửa 218, tờ bản đồ số 4 Bộ địa chính xã Bình Hưng H, nay là phường Bình Hưng H B, quận Bình Tân, TH4nh phố Hồ Chí Minh (TL02), tương ứng 1 phần thửa 1164, tờ bản đồ 01 bộ địa chính xã Bình Hưng H (TL 299) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường TH4nh phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/12/2017 và bản vẽ hiện trạng vị trí bổ sung ngày 06/5/2019 là thuộc quyền sử dụng của các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá.

2. Buộc bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Đình N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang thực tế cư trú trên đất giao trả lại phần đất trên cho các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá được quyền liên hệ với các cơ quan nH4 nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký đối với phần đất nêu trên và tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

4. Buộc các đồng thừa kế của bà Huỳnh Thị Khá hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình N, bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị G số tiền 211.867.500 (Hai trăm mười một triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, và khi có đơn yêu cầu thi H4nh án của người được thi H4nh án, nếu người phải thi H4nh án không thi H4nh án, thì phải chịu thêm tiền lãi, theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi H4nh án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị G và ông Nguyễn Đình N cùng chịu 115.647.000 (Một trăm mười lăm triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng.

- Bà Đỗ Thị H tự nguyện chịu 10.593.375 (Mười triệu năm trăm chín mươi ba nghìn ba trăm bảy mươi lăm) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí 12.360.000 đồng mà bà H đã nộp theo biên L thu số 0001896 ngày 19/01/2017 của Chi cục Thi H4nh án quận Bình Tân, TH4nh phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Thị H được nhận lại 1.766.625 (Một triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi lăm) đồng.

#### 6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị L, ông Nguyễn Đình N mỗi người chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L, ông N đã nộp theo các biên L thu số 00018116 và số 00018117 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi H4nh án quận Bình Tân, TH4nh phố Hồ Chí Minh.

7. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị L, bà Đỗ Thị G và ông Nguyễn Đình N hoàn trả cho bà Đỗ Thị H chi phí đo vẽ, định giá tài sản với số tiền 7.684.061 (Bảy triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm sáu mươi một) đồng.

Tất cả được thực hiện ngay sau bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thi H4nh án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi H4nh án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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;
- TAND Q.Bình Tân;
- Chi cục THADS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**