

**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: 948/2019/DS-PT

Ngày: 28/10/2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Ánh

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ 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 Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 344/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3838/2019/QĐ-PT ngày 26/8/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7691/2019/QĐ-PT ngày 11/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8200/2019/QĐ-PT ngày 07/10/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thu H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số 325 đường U, khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm 1925

Địa chỉ: 319 U, khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 319 U, khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 21/3/2012).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 319 U, Khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Thường trú: 70A đường R, khu phố Q, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 301 chung cư F, phường X, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Kim L (vắng mặt)

4. Ông Cao Thái Đ, sinh năm 1967 (vắng mặt)

5. Ông Cao Thái P, sinh năm 1969 (vắng mặt)

6. Bà Cao Thị Ngọc C, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 4/18 Khu phố I, phường L, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 43/10 đường U, phường R, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Ủy ban nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 2/304 đường X, phường H, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người làm chứng:

1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1932 (vắng mặt)

Địa chỉ: 41/21 đường Y, khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 335 U, khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Trương Văn G, sinh năm 1963 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12/6 đường 1, Khu phố I, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Trương Thị Thu H có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị H trình bày: Ngày 09/12/1999, bà Trương Thị Thu H có mua của bà Nguyễn Thị K 739 m² đất thuộc một phần thửa 662, 663 tờ bản đồ số 1, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi mua bán hai bên chỉ lập giấy tay, bà Trương Thị Thu H sử dụng đất từ khi mua cho đến nay. Giáp ranh với đất của bà H là đất của bà Võ Thị N. Năm 2009, bà N thuê người đổ đất và san ủi làm mất bờ ranh giữa hai bên, cắm cọc qua bờ ranh trên phần đất của bà H. Lúc bà H mua đất thì ranh giới đất của bà H và bà N là hàng dừa, có bụi tre tầm vông trên bờ, do tre ngày càng mọc lấn qua phần đất của bà H, bà N lại móc đất đắp lên, đến năm 2009 thì san ủi. Nay bà H yêu cầu bà Võ Thị N trả lại phần đất có diện tích 81,4m² gồm 54,7 m² đất thuộc một phần thửa 662 và 26,7 m² đất thuộc một phần thửa 663 – tờ bản đồ số 1- Phường T – Quận P – Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H rút lại yêu cầu bà N trả lại trị giá 04 cây dừa (400.000 đồng/cây) và 01 cây tre tầm vông (500.000 đồng/cây) mà bà N đã chặt bỏ.

Bị đơn là bà Võ Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Minh T trình bày: Nguồn gốc phần đất của gia đình bà N đang sử dụng là do ông Võ Văn Luông để lại, diện tích đất trên 3.200 m² nhưng khi làm sổ do máy bay chụp phong ảnh nên chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ 3.200 m². Theo bản đồ hiện trạng áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên

và Môi trường lập ngày 10/9/2010 thì phần đất đang tranh chấp là do gia đình bà N đã sử dụng từ trước giải phóng đến nay. Theo như Bản đồ thì các vị trí số 1, 2, 3, 4,5 trước đây là bờ đất và thuộc quyền sử dụng của bà N. Trên bờ đất này cha ông T đã trồng 04 cây dừa nhưng nay đã chặt một cây ở chính giữa từ trước giải phóng. Sau giải phóng, cha ông T có trồng thêm 03 bụi tầm vòng trên phần đất được đánh vị trí 5 trên Bản đồ. Cách đây khoảng 07 năm, em của bà H là Trương Văn G có đề nghị với bà N là muốn thuê thửa đất số 661 trong thời hạn 03 năm. Ông G sẽ đổ đất san lấp và trả tiền thuê cho bà N 02 năm (xem như tiền đổ đất là tiền thuê 01 năm). Khi đổ đất san lấp ông G đã móc hết bụi tầm vòng trên phần đất có vị trí số 5 trên bản đồ đất xong thì không thuê đất của bà N nữa. Do ông G lúc móc đất mất một đoạn bờ ranh nên ông T mới cắm 06 trụ xi măng (khi đo vẽ do 02 trụ đã bị ngã nên không thể hiện trên bản đồ). Nay ông T khẳng định là không lấn đất của bà H và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị K trình bày: ngày 14/8/1999, bà H có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 739 m² đất thuộc một phần thửa 662, 663 tờ bản đồ số 1, phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn N, ông N mua đất của ông Cao Thái V nên ông V đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, việc mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 120.000.000 đồng. Khi ông V bàn giao đất cho bà H sử dụng là đất trống, phía trước là đường U, nhìn vô đất phía tay phải là rạch, phía tay trái là giáp ranh công vô nhà bà N, sau lưng là giáp ranh đất của bà N. Giữa đất của bà H và bà N có bờ giáp ranh, trên đó có trồng hàng dừa 06 cây và 01 bụi tre tầm vòng. Đến ngày 09/12/1999, bà H bán lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trương Thị Thu H. Khi bàn giao đất cho bà H hiện trạng đất vẫn như cũ, không có gì thay đổi. Do bận công việc nên bà H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong các lần giải quyết của vụ án.

+ Ông Nguyễn Văn N trình bày: Năm 1997, ông N có mua của ông Cao Thái V phần đất có diện tích 740 m² thuộc thửa đất 663 A – tờ bản đồ số 01, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng phần đất này hoang sơ, chưa sử dụng nhưng đã có sẵn bờ ranh đất phía sau và rập ranh bên phải là rạch. Đến năm 1999, ông N bán lại phần đất trên cho bà Nguyễn Thị K. Trong cả 02 lần chuyển nhượng ông N đều làm hồ sơ chuyển nhượng tại ủy ban nhân dân phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thu H và bà Võ Thị N, ông N không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do bận công việc nên ông N đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt ông trong các lần giải quyết của Tòa án.

Người làm chứng:

+ Bà Võ Thị T trình bày: Bà T là em ruột của bà N. Trước đây bà T cùng cha mẹ và bà N sống chung với nhau tại căn nhà của bà N đang ở hiện nay. Cha bà T có trồng cây ăn trái như mận, ổi... trên phần đất của cha mẹ bà T. Giáp ranh với đất cả cha mẹ bà T là đất của cha mẹ bà Trần Thị Kim O. Đất của cha mẹ bà T là đất làm rẫy nên cao, còn đất của cha mẹ bà L thì thấp dùng để trồng

lúa. Ranh giới đất của cha mẹ bà T và cha mẹ bà L là do cha bà T đào đất làm bờ cho cao, rộng ra. Cha bà T có trồng vài bụi tầm vông và vài cây dứa trên bờ đất này làm ranh giới, hiện nay còn bụi tầm vông ở cuối bờ là ranh giới.

+ Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà M là hàng xóm của bà N từ năm 1975 đến nay. Đất của cha mẹ bà N (nay bà N đang sử dụng) có trồng cây ăn trái như mận, ổi... Giáp ranh với đất cả cha mẹ bà N là đất của cha mẹ bà Trần Thị Kim O. Đất của cha mẹ bà N là đất làm rẫy nên cao, còn đất của cha mẹ bà L thì thấp dùng để trồng lúa. Bà M xác định ranh giới đất giữa đất bà N với đất bà L là bờ đất trên có trồng vài bụi tầm vông và vài cây dứa, hiện nay vẫn còn bụi tầm vông ở cuối bờ là ranh giới.

+ Ông Trương Văn G trình bày: Ông G là em ruột của bà Trương Thị Thu H. Vào năm 2009, ông G dự định thuê đất của bà N và có tiền hành san lấp phần đất này nhưng sau đó không thuê đất vì không có đường vào. Ông G không móc bờ đất và bụi tầm vông của bà N. Khi đó ông G thấy ranh giới đất của bà N và bà H là bờ ranh, trên đó có mấy cây dứa và mấy bụi tầm vông.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trương Thị Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà Võ Thị N trả lại phần đất có diện tích 81,4 m² gồm 54,7 m² đất thuộc một phần thửa 662 và 26,7 m² đất thuộc một phần thửa 663 – tờ bản đồ số 01, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H rút lại yêu cầu đòi bà N trả trị giá 04 cây dứa và 01 cây tre tầm vông.

Ông Huỳnh Minh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Trương Thị Thu H về việc đòi bà Võ Thị N trả trị giá 04 cây dứa và 01 cây tre tầm vông.

Buộc bà Võ Thị N phải trả lại cho bà Trương Thị Thu H phần đất có diện tích 81,4 m² gồm 54,7 m² thuộc một phần thửa 662 và 26,7 m² thuộc một phần thửa 663 tờ bản đồ số 01, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký hiệu là 2 (diện tích 21,4m²), 3 (diện tích 33,3m²), 4 (diện tích 11,4m²), 5 (diện tích 15,3 m²) trên bản đồ hiện trạng áp rang do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/9/2010.

Việc thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 7 năm 2015, bị đơn bà Võ Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thu H.

Theo bản án phúc thẩm số 1375/2015/DS-PT ngày 14 tháng 10 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị N, sửa bản án sơ thẩm.

1/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Trương Thị Thu H về việc đòi bà Võ Thị N trả trị giá 04 cây dừa và 01 cây tre tầm vông.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Thu H về việc đòi bà Võ Thị N trả lại cho bà H phần đất có diện tích 81,4m² gồm có 54,7m² thuộc một phần thửa 662 và 26,7m² thuộc một phần thửa 663 Tờ Bản đồ số 1, phường T, Quận P được kí hiệu là 2 (diện tích 21,4m²), 3 (diện tích 33,3m²), 4 (diện tích 11,4m²), 5 (diện tích 15,3m²) trên Bản đồ hiện trạng áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/9/2010.

Ngày 06/6/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm số 1375/2015/DS-PT ngày 14 tháng 10 năm 2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trương Thị Thu H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Võ Thị N có ông Huỳnh Minh T đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và sửa bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 232/2015/DS-ST ngày 08/7/2015 của Tòa án nhân dân Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 129/2019/DS-GĐT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bản án án dân sự phúc thẩm số 1375/2015/DS-PT ngày 14/10/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc giải quyết vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Trương Thị Thu H với bị đơn là bà Võ Thị N. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà N, Hội đồng xét xử nhận thấy: phần đất bà H tranh chấp có diện tích 81,4m², gồm 54,7m² thuộc một phần thửa 662 và 26,7m² đất thuộc thửa 663 tờ bản đồ số 1- Phường T – Quận P – Thành phố Hồ Chí Minh. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất 662, 663 có nguồn gốc là của ông Cao Thái V đã kê khai trong sổ dã ngoại với tổng diện tích 739m². Ngày 14/8/1997, ông V lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 662,

663 cho bà Nguyễn Thị K có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà Nguyễn Thị K kê khai đất, làm nhà ở, đóng thuế đối với hai thửa đất này nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/12/1999, bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà Trương Thị Thu H. Bà Trương Thị Thu H đã kê khai đất năm 2003, đóng thuế đất nhưng cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay thửa đất 662, 663 bà H đang sử dụng (chưa tính phần đất tranh chấp) là 610m² thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng.

Bà Võ Thị N kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm vì cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N nhưng bà chỉ đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 660, 661; còn phần đất bà H tranh chấp thửa 662, 663 bà N không đăng ký, kê khai và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N cũng không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

Do vậy, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị N.

Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng bà N được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 2 Luật người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị N.

Sửa bản án sơ thẩm:

[1] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Trương Thị Thu H về việc đòi bà Võ Thị N trả trị giá 04 cây dừa và 01 cây tre tầm vông.

Buộc bà Võ Thị N phải trả lại cho bà Trương Thị Thu H phần đất có diện tích 81,4 m² gồm 54,7 m² thuộc một phần thửa 662 và 26,7 m² thuộc một phần thửa 663 tờ bản đồ số 01, Phường T, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký hiệu là 2 (diện tích 21,4m²), 3 (diện tích 33,3m²), 4 (diện tích 11,4m²), 5 (diện tích 15,3 m²) trên bản đồ hiện trạng áp rang do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 10/9/2010.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị N được miễn tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

Bà Trương Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Trương Thị Thu H 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001710 ngày 03/11/2009 của Thi hành án dân sự Quận P và 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AD/2011/03314 ngày 17/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận P - Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Võ Thị N số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 06843 ngày 16/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận P - Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi phí đo vẽ, định giá bà Trương Thị Thu H tự nguyện chịu và đã thi hành xong.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu 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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận P;
- Chi cục THADS Quận P;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Quy