

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 22/2025/DS-GĐT

Ngày 24/02/2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

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

Thành phần Ủy ban Thẩm phán gồm có: 10/11 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Phạm Chí Q, sinh năm 1961; Địa chỉ: 18/4, Khu phố 3, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH MTV ABP; Trụ sở: 513, đường HVN, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ; Địa chỉ: 513, đường HVN, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai (Theo Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022, ngày 24/8/2023).

2. ***Bị đơn:***

2.1. Ông Lê Quốc S1, sinh năm 1961;

2.2. Bà Ngô Thị Liễu C, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: 169/46, đường LĐC, Khu phố 3, phường BA (nay là phường AK), thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ:

168, đường TVB, phường TML, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn U (Theo Văn bản ủy quyền số 2996/GUQ-UBND ngày 05/6/2023).

3.2. Ủy ban nhân dân phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 1, đường LDC, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trầm Thuận H1 (Theo Văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 05/9/2023).

3.3. Ông Ngô Trung H2;

3.4. Ông Ngô Thế D;

Cùng địa chỉ: 19, Đường số 8, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị S2; Địa chỉ: 21/3A, đường LDC, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Đặng Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1974;

3.7. Bà Hồ Lệ A, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: 1A, đường TN, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Hộ kinh doanh Quán 1A; Trụ sở: 1A, đường TN, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện: Bà Ngô Thị Liễu C.

4. Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1942; Địa chỉ: 543/84, đường NĐC, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Ngô Trung N1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Căn hộ 8.10 B4 chung cư TP, NHT, xã PK, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Bà Nguyễn Thị Thu N2, sinh năm 1973; Địa chỉ: 27/14, đường NĐK, phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Chí Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Đ trình bày:

Nguyên đơn ông Phạm Chí Q cung cấp tài liệu, chứng cứ và xác định ông Q là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 221,1 m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2002) tọa lạc tại phường AK, thành phố TĐ. Phần đất này trước đây là một phần thửa số 498, tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ cũ.

Diện tích có thay đổi theo Bản đồ đo vẽ hiện trạng ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là 227,4 m², trong đó phần nằm trong lộ giới là 138,3m²; phần không Tuộc phạm vi lộ giới là 89,1m². Chứng thư thẩm định giá số 2510723/CT-TV do Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản TV cấp lần 1 ngày 21/07/2023 đã có mô tả thực địa khu đất. Do đó, ông Q xác định diện tích đất thực tế quản lý sử dụng là 227,4 m² và yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất trên với các lý do sau:

- Về nguồn gốc khu đất: Năm 1982, Tổ phụ lão xã AK đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg diện tích 8.145m² thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 1, xã AK. Sau đó, Tập đoàn giao khoán cho bà Nguyễn Thị N sử dụng diện tích 6.500 m². Bà N và ông Q có hai lần hoán đổi đất cho nhau. Sau hoán đổi, ông Q có diện tích tổng cộng là 6000m², trong đó có 2000m² vị trí thuộc 1 phần thửa số 498, tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ. Cụ thể:

+ Lần 1: Nhận hoán đổi vào ngày 10/10/1988 diện tích 2000m² theo Giấy tờ hoán đổi có ghi rõ: “Bà N đổi phần đất nông nghiệp diện tích 2000m² có vị trí thuộc 1 phần Thửa số 498, Tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ cho ông Q, theo đó Bà N lấy phần đất nông nghiệp diện tích 2000m² của ông Q ở đê Vàm Cá Trê Lớn”. Việc hoán đổi được Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp thời điểm này xác nhận. Sau đó, đến ngày 02/5/1990 ông Q có đơn xin chuyển diện tích đất 2000 m² tại vị trí thửa đất như trên sang trồng cây ăn trái và được Ủy ban nhân dân xã AK chấp thuận ngày 04/05/1990;

+ Lần 2: Nhận hoán đổi vào ngày 05/04/1991 với diện tích 4000m² theo Giấy hoán đổi đất cũng đã có ghi “Bà N đổi phần đất nông nghiệp diện tích 4000 m² có vị trí (ngã tư khu cư xá) cho ông Q, theo đó Bà N lấy phần đất nông nghiệp diện tích 4000 m² của ông Q ở đê Vàm Cá Trê Lớn”. Việc đổi đất này cũng được Ủy ban nhân dân xã AK chấp thuận ngày 08/04/1991.

Sau khi hoán đổi đất, trên phần 2000m² ông Q được cấp phần đất 100m² để xây dựng nhà theo Giấy giao đất số 1061/GGD ngày 23/11/1991 và được cấp phép khởi công xây dựng theo Giấy phép khởi công xây dựng số 1834/GPKC ngày 23/04/1993 và Giấy phép xây dựng số 450/GPXD ngày 02/7/1996, diện tích xây dựng 364 m² có số 7/9 đường TN, đã bán cho bà Nguyễn Thị K ngày 23/11/1996. Ông Q có quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, hợp pháp khu đất này. Ngày 02/5/1990, ông Q có đơn xin chuyển đổi sang đất cây trồng và đã được Ủy ban chấp thuận. Phần đất còn lại là đất trồng cây lâu năm (bao gồm cả phần đất đang có tranh chấp) là phù hợp hiện trạng quản lý đất đai địa phương từ trước đến nay.

- Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Phần đất tranh chấp nằm trong phần diện tích đất ông Q hoán đổi với bà N, vị trí xác định thuộc một phần thửa số 498, tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ cũ nay thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2002) thuộc phường AK, thành phố TĐ sau khi trừ

phần diện tích 100m² đất xây dựng nhà ở của căn nhà 7/9, đường TN ông Q đã bán cho bà K năm 1996.

Qua quá trình giải quyết khiếu kiện kéo dài nhiều năm giữa các bên và quá trình tiếp cận chứng cứ tại Tòa án: Ông Q có biết việc ngày 16/7/1992 Ủy ban nhân dân huyện TĐ có Quyết định số 487/QĐ-UB thu hồi 7.645m² đất thuộc khu vực thửa đất 498, tờ bản đồ số 01, xã AK, huyện TĐ. Tuy nhiên, trên thực tế ông Q vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đến năm 1999 thì cho ông Ngô Trung H2 mượn và xảy ra sự tranh chấp với ông S1, bà C.

Năm 1999, ông Q có cho bạn thân là ông H2 mượn phần đất này nhưng thực tế, ông H2 mượn đất là để ông Ngô Triệu P (em ruột) sử dụng làm mặt bằng cơ sở đúc nắp cống, ống bi cống. Sau đó, được khoảng hơn 02 năm thì ông P bị tai nạn xe chết. Phần diện tích đất này ông H2 để ông Ngô Thế D (anh ruột) sử dụng làm quán cà phê. Ông D và ông S1 (anh rể), bà C (em ruột) nhà ở đất sát cạnh quán cà phê. Hai bên có mâu thuẫn nên ông D kinh doanh được khoảng 04 tháng thì bỏ quán. Theo ông D trình bày thì bà C cho ông D mượn tiền mở quán cà phê nói trên. Khi ông D bỏ quán, ông S1, bà C chiếm giữ, khai thác kinh doanh đối với mặt bằng này. Ông H2 biết việc ông D bỏ quán và vợ chồng bà C tiếp tục kinh doanh trên đất mượn của ông Q. Ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà C trả lại đất nhưng vợ chồng bà C không trả. Ông S1 nhiều lần gặp ông để đề nghị ông bán lại diện tích đất này nhưng ông Q không đồng ý. Năm 2013, ông Q kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông S1 cũng nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất. Vì vậy, ông Q đã nộp đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường BA để đòi lại phần đất này.

Các cơ quan nhà nước vẫn xác định nguồn gốc diện tích đất này là của ông Q và không có bất cứ Quyết định thu hồi đất, xử phạt, cưỡng chế, lập hồ sơ kiểm kê bồi thường gì. Nội dung xác minh đề cập trong Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 đã ghi nhận việc ông Q sử dụng phần đất trên từ năm 1999. Ngày 05/11/2018, Ủy ban nhân dân phường BA (nay là phường AK) đã có lấy ý kiến của các hộ dân lâu năm về nguồn gốc khu đất và đã có niêm yết công khai tại địa phương theo Thông báo số 133/UBND ngày 06/11/2018. Các hộ dân này đều xác định nguồn gốc đất là của ông Q và sự việc ông Q sử dụng đến năm 1999 thì cho ông H2 mượn đất. Cũng theo kết quả Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 14/12/2018 đối với các hộ dân và được niêm yết công khai theo Thông báo số 146 ngày 14/12/2018. Đến ngày 03/01/2019 thì có Thông báo số 01/TB-UBND đề ngày 03/01/2019 kết thúc việc niêm yết kết quả xác minh nguồn gốc đất đối với phần đất tranh chấp. Ngày 08/01/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận đã có Báo cáo số 09/BC-TNMT, nêu rõ: Việc ông S1, bà C cho rằng kê khai diện tích đất 221,1m² theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/9/1999 là không có cơ sở. Phòng Tài Nguyên và Môi Trường khẳng định nguồn gốc đất là của ông Q nhận hoán đổi với Bà N, mặc dù Nhà nước thu hồi trên giấy tờ nhưng không Tu hồi trên thực tế mà vẫn để ông Q quản lý, sử dụng ổn định và ông Q cho nhiều người

mượn dẫn đến tranh chấp. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Quận H đã có Công văn 210/UBND-TNMT ngày 20/01/2020 xác định trường hợp ông Q đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, tại Công văn số 2703/STNMT-TTr ngày 13/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban Thành phố Hồ Chí Minh cũng khẳng định việc hủy Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Ủy ban nhân dân Quận H với các lý do:

- Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT không công nhận tranh chấp của ông Phạm Chí Q với ông Lê Quốc S1, bà Ngô Thị Liễu C là chưa phù hợp, chưa triệt để trong khi bản chất là có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

- Thành phần Hội đồng hòa giải tại Biên bản hòa giải ngày 133/6/2014 không đúng quy định điểm b, khoản 1 Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết Luật đất đai;

- Công văn 210/UBND-TNMT ngày 20/01/2020 đã xác định trường hợp ông Q đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành chi tiết Luật đất đai;

Như vậy, Thông báo 523/TB-VP ngày 29/6/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và sau đó là Quyết định 2461/QĐ-UBND-TNMT ngày 07/8/2020 dù thu hồi, hủy bỏ Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 nhưng không phủ nhận một số nội dung trọng yếu về nguồn gốc đất của ông Q, không phủ nhận quyền được công nhận quyền sử dụng đất của ông Q theo quy định tại Điều 36 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc hủy bỏ Quyết định 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 là cơ sở để ông Q giải quyết tranh chấp với ông S1, bà C theo quy định chung. Quá trình hòa giải tại địa phương và hồ sơ tài liệu Ủy ban nhân dân cung cấp tại Tòa án xác định việc hòa giải là không Thành, ông Q có quyền khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết. Hiện nay, theo Công văn số 4160/UBND-TNMT ngày 22/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố TĐ và Công văn số 358/UBND ngày 06/9/2023 của Ủy ban nhân dân phường AK đã xác định lại một lần nữa nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Q. Việc ông Q yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp và yêu cầu ông S1, bà C di dời tài sản trả lại phần đất trên là có cơ sở.

Ông Q không đồng ý ý kiến của ông S1, bà C. Theo đó, ông Q nhận thấy ông S1, bà C bất nhất trong lời khai trong quá trình giải quyết khiếu nại trước đây với quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Trước đây, ông S1, bà C khẳng định đất ông S1, bà C mua là thuộc 500m² mua của ông T, trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ông S1, bà C lại xác định đất này là do ông S1, bà C chiếm hữu ngay tình nằm ngoài phạm vi thửa đất 100m² của nhà số 1A Trần Não. Ông S1, bà C chiếm giữ đất là trái phép, không ngay tình thể hiện ở các tài liệu, chứng cứ chứa các nội dung sau:

- Tại Biên bản lấy ý kiến của các hộ dân về nguồn gốc đất ngày 05/11/2018 đều xác định nguồn gốc đất là của ông Q và ông Q quản lý, sử dụng cho đến năm 1999, dù phần đất này trên giấy tờ Nhà nước có thu hồi để làm dự án. Biên bản này đã được niêm yết công khai theo Thông báo số 133/UBND ngày 06/11/2018 tại Ủy ban nhân dân phường BA và Ban điều hành Khu phố 03 trong thời hạn 15 ngày từ ngày 06/11/2018 đến 20/11/2018. Theo kết quả Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 14/12/2018 đối với các hộ dân và được niêm yết công khai theo Thông báo số 146 ngày 14/12/2018. Đến ngày 03/01/2019 thì có Thông báo số 01/TB-UBND kết thúc việc niêm yết kết quả xác minh nguồn gốc đất đối với phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, trong thời hạn trên không có tổ chức, cá nhân nào có ý kiến khiếu nại, phản đối về nguồn gốc đất của ông Q. Bản thân ông S1, bà C tại thời điểm đó vẫn đang tranh chấp với ông Q căn cứ hồ sơ xin cấp giấy lần đầu với nguồn gốc là mua của ông T. Ông S1, bà C không có bất cứ ý kiến, khiếu nại gì liên quan đến việc xác minh nguồn gốc đất và cũng không khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Quyết định 2461/QĐ-UBND. Như vậy, có cơ sở xác định việc ông S1, bà C đã biết về nguồn gốc đất và tranh chấp với ông Q liên quan đến quyền sử dụng khu đất. Do vậy, ông S1, bà C không phải là người chiếm hữu ngay tình đối với phần đất này, trong khi đất được xác định có nguồn gốc là của ông Q hoán đổi với Bà N.

- Ông S1, bà C cho rằng thực hiện đăng ký kê khai nhà đất theo Quyết định 3376/QĐ-UBND-QLĐT năm 1999 đối với 100m² là do không hiểu rõ yêu cầu của cơ quan chức năng là không có cơ sở bởi: Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, xin cấp Giấy chứng nhận thì ông S1, bà C chỉ nhận chuyển nhượng và được cấp giấy đối với 100 m² đất mà không có phần đất nào khác, ông S1, bà C cho rằng đất là mua trong phần 500m² của ông T là không đúng.

- Ông S1, bà C cho rằng năm 2002 phần đất tranh chấp và tài sản được kê khai, thể hiện đầy đủ và xác định chủ sử dụng là Lê Quốc S1 - Ngô Thị Liễu C là không có cơ sở. Bởi lẽ: Các tài liệu, bản vẽ của phía bị đơn cung cấp không có giá trị là chứng cứ chứng minh việc quy chủ đối với thửa đất mà chỉ xác nhận hiện trạng chiếm giữ thực tế của ông S1, bà C. Theo Sổ dã ngoại năm 2002 ghi nhận hiện trạng ông S1, bà C là người đang chiếm giữ tại khu đất. Căn cứ Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường thì: “Sổ dã ngoại là loại sổ lập theo hướng dẫn của Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) trong quá trình thực hiện Chỉ thị 299-TTg ngày 10-11-1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước. Sổ này được lập trong quá trình đo đạc lập bản đồ giải thửa hoặc bản đồ địa chính để thể hiện các thông tin điều tra, đo đạc ban đầu về hiện trạng sử dụng đất như số liệu thửa đất, tên người đang sử dụng đất, diện tích, loại đất. Việc lập sổ này để phục vụ cho việc tổ chức kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà không phải là sổ ghi kết quả đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, tài liệu này không được coi là một trong các

loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai.” Như vậy, ông S1, bà C chiếm giữ đất là đúng, không có ý nghĩa xác định ông S1, bà C là người sử dụng đất.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông S1, bà C xuất trình bản tường trình và cam kết của ông Trần Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T1 và một số người khác nhưng nội dung không xác định phần đất tranh chấp là của ông S1, bà C. Điều này cũng phù hợp thực tế nội dung đã xác minh trước đây của Ủy ban là căn nhà 1A Trần Nãi trên phần đất 100m² bên cạnh không liên quan đến phần đất tranh chấp. Ngày 19/8/1999, ông T lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² đất (8m x 12,5m) Ban quản lý ruộng đất thành phố đã cấp cho ông T theo Giấy giao đất số 1166/GGD ngày 06/12/1991 cho ông S1. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân phường BA chứng nhận ngày 28/12/1999. Ngày 09/9/1999, ông S1 kê khai nhà đất theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố với diện tích khuôn viên 100m², diện tích xây dựng 50m². Ngày 15/12/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T với diện tích đất 100m² đất ở thay thế Giấy giao đất số 1166/GGD ngày 06/12/1991 của Ban quản lý ruộng đất thành phố. Do đó, ông T tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 100m² cho ông S1, được Ủy ban nhân dân Phường BA xác nhận ngày 28/12/1999. Ngày 17/11/2000, Sở địa chính nhà đất đã xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên Giấy chứng nhận. Ngày 18/01/2000, Ủy ban nhân dân Quận H cấp Giấy phép xây dựng số 95/GPXD-UB-QLĐT cho ông S1 xây dựng nhà 01 trệt, 01 lửng và 02 lầu diện tích sàn xây dựng 324,8 m². Căn nhà này được cấp số 1A Trần Nãi. Vợ chồng bà C cũng không có bất cứ giấy tờ thỏa thuận gì việc thuê, mượn mặt bằng với ông P, ông D.

- Về phần ông Nguyễn Huy T: Tại biên bản làm việc ngày 24/9/2013 ông T xác định phần đất tranh chấp không thuộc 500m² ông T chuyển nhượng cho ông S1, bà C. Ông T cũng không có bất cứ phản đối, khiếu nại, ý kiến gì đối với việc thu hồi.

- Căn cứ pháp lý đề Toà xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q: Hiện nay, toàn bộ phần đất tranh chấp không bị thu hồi của cơ quan nhà nước. Các bên không có ý kiến phản đối đối với diện tích được đo vẽ lại thực tế và kết quả định giá. Những người liên quan không có ý kiến phản đối nào khác. Như vậy, việc đề nghị Tòa án xem xét phần quyền sử dụng đất đối với diện tích sau đo vẽ là 227,4 m² là có cơ sở. Trong tổng số 227,4 m² thì có 138,3m² thuộc đất công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn. Căn cứ quy định điểm a, khoản 1 Điều 99, Điều 100 của Luật đất đai 2013 thì ông Phạm Chí Q là người chứng minh được quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất hợp lệ. Trong trường hợp phần đất ông Q bị thu hồi theo Quyết định 487/QĐ-UB ngày 16/7/1992 của Ủy ban nhân dân huyện TĐ cũ thì ông Q đủ cơ sở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận ông Phạm Chí Q được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất trên; buộc ông Lê Quốc S1, bà Ngô Thị Liễu C di dời tài

sản trên đất để trả lại phần đất trên cho ông Q. Ông Q hỗ trợ giá trị Công trình trên đất theo kết quả Chứng thư thẩm định giá là: 149.689.135 đồng.

Bị đơn ông Lê Quốc S1, bà Ngô Thị Liễu C trình bày: Năm 1995, thông qua người môi giới là ông Phạm Chí Q và em trai vợ ông S1 là Ngô Trung H2, bà C và ông S1 có mua của một người ở Đồng Nai (không nhớ tên) phần đất có diện tích 500 m², khi mua xong người này dẫn vợ chồng bà C đến gặp ông Nguyễn Huy T để ông T ký giấy bán trực tiếp vì đất này có nguồn gốc của ông T (mua bằng giấy tay). Việc mua bán được ông T xác nhận nhiều lần tại: "Biên bản làm việc" ngày 24/9/2013 của Ủy ban nhân dân phường BA, Quận H và Bản tự khai ngày 27/12/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố TP. Đến ngày 15/12/1999, ông T được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp quyền sử dụng đất diện tích 100 m² nằm trong tổng diện tích 500 m² đã bán cho ông S1. Đến ngày 17/01/2000, ông T đã cập nhật sang tên cho ông S1.

Sau khi mua đất của ông Nguyễn Huy T (1995), ông S1 và bà C tiến hành san lấp mặt bằng (vì nơi đây là vùng đất trũng) và xây dựng 01 căn nhà cột gỗ, mái lá, nền đal xi măng, diện tích 50 m². Đến năm 2000, ông S1 và bà C sửa chữa lại thành nhà cột sắt, mái tol, nền gạch tàu và có 01 gác lửng. Năm 2005, ông S1, bà C sửa chữa lần 02, bằng cột sắt vuông, mái tol và sử dụng cho đến nay. Năm 1995, sau khi mua đất của ông T, ông S1 và bà C làm nhà và cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 thuê bán quán cà phê và vợ chồng ông Ngô Triệu P, bà Nguyễn Thị Thu N2 để đúc đal và ống cống (vợ chồng em trai của bà C). Từ năm 1998 đến năm 2000, ông S1 và bà C cho ông Ngô Trung N1 (em ruột bà C) kinh doanh rửa xe. Từ năm 2000 đến nay, gia đình ông S1 và bà C trực tiếp kinh doanh ngành ăn uống. Ông S1 và bà C đã được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào tháng 6/2003.

Về đăng ký kê khai: Ông S1 có kê khai nhà đất theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT (năm 1999). Tuy nhiên, ông S1 chỉ khai phần diện tích 100 m² mà ông T được Ủy ban nhân dân giao vào năm 1991 và căn nhà ông S1 và bà C xây dựng trên phần đất 221,1m² vào năm 1995. Tuy nhiên, theo tài liệu năm 2002 phần diện tích 221,1 m² và tài sản gắn liền trên đất đã được kê khai, thể hiện đầy đủ và xác định chủ sử dụng là: "Lê Quốc S1 - Ngô Thị Liễu C" do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông S1 và bà C. Quá trình sử dụng đất, ông S1 và bà C đã nhiều lần nộp hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất nhưng đều được cơ quan chức năng trả lời chưa có chủ trương. Đến năm 2013, khi được biết Nhà nước có chủ trương cấp quyền sử dụng đất cho loại đất mà ông S1 và bà C đang sử dụng nên ông S1 và bà C nộp hồ sơ xin được cấp thì được biết ông Q cũng nộp hồ sơ xin cấp chủ quyền cho phần đất trên nên các bên phát sinh tranh chấp.

Đến năm 2013, thì ông S1 mới biết nguồn gốc của phần đất 500 m² của ông T bán cho ông S1 và bà C vào năm 1995 là do trước đó ông T mua của bà Nguyễn Thị N. Như vậy, phần đất 227.4m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 26 nêu trên không nằm trong diện tích 500m² của ông T bán cho ông S1 và bà C từ năm

1995. Tuy nhiên, phần đất này ông S1 và bà C sử dụng từ năm 1995 (theo sự chỉ dẫn ranh của ông Q và ông H2 lúc môi giới ông T bán đất cho chúng tôi). Như vậy, ông S1 và bà C là người chiếm hữu và sử dụng đất ngay tình từ năm 1995 cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Việc ông Q khai phần đất này có nguồn gốc là của ông bán cho ông T là không đúng. Ông Q không có chứng cứ chứng minh phần đất trên là của ông Q. Ông Q không kê khai, đăng ký sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Ông Q đã từng khai với cơ quan chức năng rằng do ông nghĩ đây là đất nông nghiệp nên không phải đăng ký. Điều này là hoàn toàn mâu thuẫn với chính lời khai của ông Q, cụ thể ông Q khai: năm 1990, phần đất của ông đã được Ủy ban nhân dân xã AK cũ chấp thuận cho chuyển từ đất nông nghiệp lên thành đất trồng cây lâu năm và trên thực tế “Đơn xin chuyển cây trồng” của ông Q đã được Ủy ban nhân dân xã AK cũ ký chấp thuận vào ngày 04/5/1990. Nay ông khai tường là đất nông nghiệp nên không Đ1 ký là không đúng.

Tại Quyết định số: 1489/QĐ-UBND-TNMT về việc giải quyết đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông S1, không công nhận nội dung tranh chấp của ông Q về việc đề nghị ông S1, bà C trả lại phần đất tranh chấp; xác định diện tích 221,1 m² là do Nhà nước trực tiếp quản lý. Sau khi nhận được Quyết định trên ông S1 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/7/2018, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn 37620/VP-NCPC gửi Sở Tài nguyên - Môi trường và Ủy ban nhân dân Quận H để yêu cầu kiểm tra, xác minh về nguồn gốc đất, ai là người đăng ký, quản lý, sử dụng. Nếu diện tích đất trên đã giao cho Ủy ban nhân dân xã AK quản lý thì sao không có bản đồ giao đất kèm theo. Sau khi đối chiếu với yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số: 7620/VP-NCPC nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận H đã ban hành Quyết định số 246/QĐ- UBND-TNMT ngày 07/8/2020 thu hồi Quyết định số 1849/QĐ-UBND - TNMT ngày 30/5/2016. Mặt khác, ông Q không có chứng cứ chứng minh ông Q có đất nằm tại vị trí phần đất chúng tôi đang sử dụng, ông Q cũng không sử dụng phần đất này ngày nào. Người quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký phần đất này là ông S1 và bà C. Vì vậy, nay tôi đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Các bên thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Chứng thư thẩm định giá số 2510723/CT-TV ngày 21/7/2023 của Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản TV và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố TP có ông Nguyễn Văn U là người đại diện hợp pháp trình bày: Do phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận nên nguồn gốc và quá trình sử dụng do Ủy ban nhân dân phường AK xác nhận. Phía Ủy ban đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu sau: Quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H về giải quyết tranh chấp; Công văn số 7620/VP-NCPC ngày 12/7/2018

và Thông báo số 523/TB-VP ngày 29/6/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 2461/QĐ-UBND-TNMT ngày 07/8/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H về thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H về giải quyết tranh chấp và các tài liệu liên quan khác. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố TP có ông Trâm Thuận H1 là người đại diện hợp pháp trình bày: Tại Văn bản số 358/UBND ngày 06/9/2023, Ủy ban nhân dân phường AK trả lời công văn xác minh của Tòa án: Về nguồn gốc, quá trình đăng ký kê khai, sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp đã được thể hiện tại Công văn số 04/UBND ngày 09/01/2015 và Quyết định số 1849/QĐ-UBND-TNMT ngày 30/5/2016 của Ủy ban nhân dân Quận H (nay là thành phố TP). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trung H2 trình bày: Năm 1999, ông mượn phần đất tranh chấp của ông Q cho em trai là ông Ngô Triệu P làm cơ sở đúc nắp cống, bi cống. Sau đó, ông P bị tai nạn, ông cho anh trai là ông Ngô Thế D sử dụng kinh doanh quán nước. Do bất hòa với ông S1, bà C nên ông D không tiếp tục làm và ông S1, bà C chiếm giữ trái phép cho đến nay. Ông xác định phần đất tranh chấp là của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thế D trình bày: Năm 1999, em trai của ông là Ngô Trung H2 mượn đất của ông Q để cho người em Ngô Triệu P sử dụng. Sau khi ông P bị tai nạn, thì ông sử dụng để kinh doanh quán nước cùng ông S1, bà C. Do mâu thuẫn nên ông không tiếp tục làm, ông S1, bà C chiếm giữ phần đất này. Ông xác định phần đất tranh chấp là của ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S2 trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông Q, bà đề nghị công nhận quyền sử dụng hợp pháp phần đất trên cho ông Q và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Nguyễn Ngọc V, bà Hồ Lệ A trình bày: Ông bà là người phụ giúp bà C kinh doanh quán ăn trên phần đất tranh chấp, ông V, bà A xác định không liên quan và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hộ kinh doanh Quán 1A do bà Ngô Thị Liễu C là đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thu N2, ông Ngô Trung H2 (là em trai và dâu của bà C) trình bày: ông bà được ông S1, bà C cho mượn phần đất tranh chấp để làm nghề đúc ống cống và kinh doanh rửa xe.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố TP, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận ông Phạm Chí Q có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 227.4m² thuộc Thửa số 64, Tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2022) thuộc phường AK, thành phố TĐ (Thửa đất số 498, Tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ theo Tài liệu bản đồ 299/TTg) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, trong đó: diện tích trong lộ giới: 138.3m², ngoài lộ giới: 89.1m².

Ông Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật. Đối với diện tích trong lộ giới, ông Q phải chấp hành nghĩa vụ giao đất khi nhà nước thu hồi đất.

2. Buộc ông Lê Quốc S1, bà Ngô Thị Liễu C phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Trường hợp ông S1, bà C không thực hiện thì phải chịu chi phí cưỡng chế thực hiện tháo dỡ trong quá trình thi hành án của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án phúc thẩm số 313/2024/DS-PT ngày 16/42/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Quốc S1 và bà Ngô Thị Liễu C.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 556/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TĐ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 và Quyết định sửa chữa bổ sung số 489/QĐ-SCBSBA ngày 18/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Yêu cầu công nhận ông Phạm Chí Q có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 227,4m² thuộc Thửa số 64, Tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2022 thuộc phường AK, thành phố TĐ (Thửa số 489, Tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ theo Tài liệu bản đồ số 299/TTg) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/5/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố, trong đó: diện tích trong lộ giới: 138,3m², ngoài lộ giới 89,1m².

Buộc ông Lê Quốc S1, bà Ngô Thị Liễu C có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất, di dời khỏi vị trí đất.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và hiệu lực của bản án.

Ngày 15/4/2024, ông Phạm Chí Q có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 02/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 192/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thay đổi, bổ sung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp có diện tích 227.4m² thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 26 (theo bản đồ địa chính năm 2022) tọa lạc tại phường AK, thành phố TĐ (thửa đất số 498, tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ theo Tài liệu bản đồ 299/TTg).

Về nguồn gốc và quá trình đăng ký, kê khai sử dụng phần đất tranh chấp: Năm 1935, ông Hồ Văn Đ1 (cha của bà Hồ Huệ Q1) mua của ông Lê Văn B phần diện tích 47.268m² thuộc thửa số 7, số 8; tờ bản đồ số 4 (Tài liệu trước năm 1975). Trước năm 1972, ông Đ1 cho ông Hồ Văn C1 thuê để canh tác. Năm 1975 ông C1 trả lại đất cho gia đình bà Q1 diện tích khoảng 10.000m². Năm 1976 - 1977, bà Q1 và cháu là ông Trương Công M canh tác được hai năm thì đưa đất vào Tập đoàn. Năm 1982, Tô phụ lão xã AK đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg diện tích 8.145m². Sau đó, Tập đoàn giao khoán cho bà N diện tích khoảng 6.500m² sử dụng. Phần đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất 6500m² của bà N.

Ngày 05/4/1991, ông Q và bà N cùng lập biên bản thỏa thuận đổi đất có nội dung: Bà N đổi phần đất nông nghiệp diện tích 4.000m² có vị trí (ngã tư khu cư xá) cho ông Q, theo đó bà N lấy phần đất nông nghiệp có diện tích 4.000m² của ông Q ở đê vàm Cá trê lớn và đã được Ủy ban nhân dân xã AK chấp thuận ngày 08/4/1991.

Ngày 10/10/1998, ông Q và bà N cùng có đơn xin đổi đất có nội dung: Bà N đổi phần đất nông nghiệp có diện tích 2.000m² có vị trí thuộc một phần thửa 498, tờ bản đồ số 1, xã AK, huyện TĐ (ngã tư bô lão cũ) cho ông Q, theo đó bà N lấy phần đất nông nghiệp diện tích 2.000m² của ông Q ở đê vàm Cá trê lớn và đã được Hợp tác xã chấp thuận.

Sau khi đổi đất với bà N, phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất của ông Q được quyền sử dụng. Do việc chuyển nhượng đất trái pháp luật, ngày 16/7/1992, Ủy ban nhân dân huyện TĐ ban hành Quyết định số 487/QĐ-UBND thu hồi diện tích 7.465m² thuộc một phần thửa 498, giao phần diện tích 5.000m² cho bà Hồ Huệ Q1; phần diện tích 2.645m² còn lại (trong đó có phần đất tranh chấp) giao cho Ủy ban nhân dân xã AK quản lý để cấp cho gia đình chính sách hoặc đang thiếu đất sản xuất. Tuy nhiên, sau khi có Quyết định thu hồi đất, nhà nước không quản lý, mà do ông Q quản lý. Đến năm 1999, ông Q cho ông H2 mượn đất nhưng thực tế ông H2 cho em trai là ông Ngô Triệu P sử dụng, sau đó là anh trai của ông H2 là ông Ngô Thế D mượn sử dụng làm chỗ bán nước uống, tiếp đó ông S1, bà C sử dụng để kinh doanh quán cà phê. Những người làm

chứng đều thừa nhận việc mượn đất của ông Q sử dụng, và đồng ý trả lại đất cho ông Q.

Tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 05/11/2018 và ngày 14/12/2018, đều thể hiện nội dung giống như trên. Các tài liệu xác minh của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương về nguồn gốc, việc đổi đất giữa bà N và ông Q, và quá trình sử dụng cũng thể hiện nội dung như trên, ngoài ra lời khai của người làm chứng là phù hợp. Do đó, có căn cứ xác định về nguồn gốc đất và ông Q là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

[2]. Ông S1, bà C cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất mà ông bà mua của ông T từ năm 1995. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông S1, bà C thay đổi lời khai, xác nhận phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích 500m² mua của ông T mà cho rằng ông bà là người chiếm hữu, ngay tình phần đất này từ năm 1995 không tranh chấp. Ngoài ra, ông S1, bà C còn cho rằng có kê khai đăng ký nhà đất năm 1999 theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT nhưng chỉ kê khai diện tích đất 100m², và do thiếu hiểu biết nên chỉ kê khai phần nhà trên diện tích đất tranh chấp mà không kê khai diện tích đất này.

[3]. Qua đối chiếu các tài liệu, chứng cứ, thấy rằng: Ngày 14/11/1990, bà Nguyễn Thị N lập biên bản thỏa thuận nhường quyền sử dụng đất diện tích 500 m² (10m x 50m) cho ông Nguyễn Huy T được Ủy ban nhân dân xã AK xác nhận ngày 20/11/1990. Ngày 06/12/1991, Ban quản lý ruộng đất ký giấy giao đất số 1166/GGD giao diện tích 100m² (8m x 12.5m) có vị trí thuộc một phần thửa số 498, tờ bản đồ số 1, xã AK cho ông T để xây dựng nhà ở. Ngày 16/7/1992, Ủy ban nhân dân huyện TĐ ban hành Quyết định số 487/QĐ-UB thu hồi diện tích 7.645m², trong đó có diện tích khoảng 310m² có nguồn gốc ông T nhận chuyển nhượng của bà N và đã giao cho Công ty quản lý và phát triển nhà Cần Giờ để xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên.

Ngày 19/8/1999, ông T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 100m² cho ông S1, và được Ủy ban nhân dân xã BA chứng nhận ngày 19/8/1999. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ngày 15/12/1999, ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền phần đất cho ông S1. Ngày 16/02/2001, Ủy ban nhân dân Quận H có Thông báo số 99/TB-UB-QLĐT về việc tạm cấp nhà số 1A Trần Nãi, ấp BK3, phường BA, Quận H cho nhà của ông S1. Như vậy, phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất mà ông S1 mua của ông T.

Ngày 09/9/1999, ông S1 kê khai nhà đất theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố với diện tích khuôn viên 100m², diện tích xây dựng 50m², một trệt, vách lá, cột gỗ, mái lá, có nguồn gốc sang nhượng của ông T. Tại Bản kê khai này, ông S1 kê khai mua đất của ông T ngày 19/8/1999, tuy nhiên, ông S1, bà C chỉ kê khai phần đất 100m² mà không kê khai phần đất tranh chấp và cho rằng do thiếu hiểu biết nên không thực hiện việc kê khai. Ông S1 có lời khai bắt nhất về nguồn gốc đất, lúc thì khai nhận chuyển nhượng của ông T, lúc thì quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1995. Ông Ngô Trung N1, và bà Nguyễn Thị Thu N2 (em ruột và em dâu của bà C) cho

rằng được ông S1, bà C cho mượn sử dụng phần đất tranh chấp nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, quá trình tranh chấp từ năm 2013, ông N1, và bà N2 không tham gia và không có ý kiến gì.

Ngoài ra, ông S1, bà C cung cấp trích lục bản đồ địa chính ngày 27/8/2020, đây là tài liệu đo vẽ thể hiện người sử dụng tại thời điểm đo vẽ. Thời điểm này phần đất tranh chấp đang bị thu hồi theo Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 16/7/1992 của Ủy ban nhân dân huyện TĐ nên không được phép đăng ký. Mặt khác, phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc đổi đất của ông Q cho bà N. Sau đó, phần đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 16/7/1992. Như vậy, việc ông S1, bà C sử dụng diện tích đất này nếu có sau khi đã có quyết định thu hồi đất cũng là không ngay tình, và các bên có tranh chấp về quá trình sử dụng nên không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013.

[4]. Xét thấy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Q bị Nhà nước thu hồi nhưng Nhà nước không quản lý, thực tế ông Q là người quản lý. Căn cứ Điều 36 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2013: “Điều 36. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật”.

[5]. Ngày 27/11/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3598/CV-TANDCC gửi Ủy ban nhân dân thành phố TĐ yêu cầu có ý kiến liên quan đến việc giải quyết phần đất tranh chấp. Tại Công văn số 12134/UBND-TNMT ngày 09/12/2024 Ủy ban nhân dân thành phố TĐ phúc đáp có nội dung: Phần đất tranh chấp hiện nay đã bị thu hồi tại Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 16/7/1992 của Ủy ban nhân dân huyện TĐ nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người có đất bị thu hồi được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đối với diện tích 138,3 trong lộ giới Ủy ban nhân dân thành phố TĐ cũng trả lời: “Căn cứ khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, quy định:

Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”

Căn cứ chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố TPĐ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Chí Q về việc công nhận cho ông Q được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất trên và buộc ông S1, bà C tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại phần đất trên cho ông Q là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá không đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 192/QĐ-VKS-DS ngày 02/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 313/2024/DS-PT ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3860/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố TPĐ, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Phạm Chí Q với bị đơn là ông Lê Quốc S1, bà Ngô Thị Liễu C.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (để biết);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND - TPHCM;
- TAND thành phố TPĐ, TPHCM;
- Chi Cục THADS thành phố TPĐ, TPHCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GDKT II, THS), hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường