

Bản án số: 221/2025/DS-PT

Ngày: 20/03/2025

Về việc: “*Tranh chấp buộc tháo dỡ tài sản trên 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 Nguyễn Thị Kim Cương

Các thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Tú Oanh

2. Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Cao Hoàng Ngọc – 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: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 05/12/2024, ngày 12/12/2024, ngày 19/12/2024 và ngày 20/03/2025 tại Phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 737/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 418/2024/DS-ST n ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5541/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16658/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Lưu Thị T**, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: D19/522B N, ấp D, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Đoàn Quý Q**, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: C12/29 W - C12/29W29 N, tổ B, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh Văn L**, sinh năm: 1924;

Địa chỉ: C tổ B, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Huỳnh Thị M**, sinh năm: 1953;
Địa chỉ: C tổ B, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Bà **Nguyễn Thị Ánh N**, sinh năm: 1965;
Địa chỉ: C tổ B, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Bà **Nguyễn Thị Á**, sinh năm: 1966;
Địa chỉ: C tổ B, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Bà **Huỳnh Thị T1**, sinh năm: 1963;
6. Em **Võ Huỳnh Anh N1**, sinh năm: 1987;
7. Em **Võ Huỳnh Anh N2**, sinh năm: 1989;
8. Em **Võ Huỳnh Kim N3**, sinh năm: 1992;
9. Em **Huỳnh Thị Ngân V**, sinh năm: 2001;
10. Trẻ **Trần Thị Y**, sinh năm: 2011;
11. Trẻ **Trần Thị M1**, sinh năm: 2011;
Cùng địa chỉ: C tổ B, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
12. Bà **Nguyễn Thị N4**, sinh năm: 1945;
Địa chỉ: C ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Ông **Ngô Văn M2**, sinh năm: 1966;
Địa chỉ: C ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Lưu Thị T**

(Phiên tòa có mặt các đương sự: Bà Lưu Thị T, ông Đoàn Quý Q, bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị Ánh N, bà Nguyễn Thị Ánh . Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Lưu Thị T – nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2015 (bút lục 94, 95) và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09/10/2023 (bút lục 97) và tại phiên tòa như sau:

Ngày 12/10/1999, bà Lưu Thị T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị N4 một lô đất có diện tích 1279 m² thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà T chờ làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa tiến hành canh tác hay xây cất gì trên diện tích đất nói trên. Tháng 12 năm 2011, ông Đoàn Quý Q đã tự động lấn chiếm đất của bà T với diện tích là 143,1 m². Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông Q trả lại phần đất

đã lấn chiếm cho bà T nhưng ông Q nhất định không đồng ý. Nhận thấy phần đất trên, bà Thu N5 chuyển nhượng một cách hợp pháp, việc ông Q lấn chiếm đất của bà T là trái với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, bà T khởi kiện ông Q với nội dung yêu cầu ông Đoàn Quý Q tháo dỡ công trình trên đất trả lại đất cho bà Lưu Thị Thu P đất đã lấn chiếm có diện tích 144 m² thuộc thửa 167-1 (diện tích 56,40 m²) và phần b (diện tích 87,60 m²) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H phát hành ngày 14/4/2016.

Ông Đoàn Quý Q (bị đơn) trình bày tại bản tự khai lập ngày 02/6/2015, 05/6/2015 (từ bút lục 98 đến bút lục 102) như sau:

Ngày 15/12/2009, ông Đoàn Quý Q có mua của ông Bùi Văn B một mảnh đất có diện tích 8m x 18m thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 804, thuộc tổ B, ấp E, xã B, huyện B. Sau đó, ông Q cải tạo đất đổ xà bần, san lấp xây nhà trên đất, ông có đăng ký tạm trú với chính quyền địa phương. Từ năm 2013 cho đến nay, ông có tham gia đóng thuế đất, tham gia phong trào, nghĩa vụ của xã ấp đưa ra đầy đủ, xin cấp điện nước để sinh hoạt gia đình. Do đó, Ông Q đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, ông Q không đồng ý với việc bà Lưu Thị Thu vụ K1 ông Q chiếm đoạt đất của bà Lưu Thị Thu .1

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Văn L và bà Huỳnh Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/9/2015 (bút lục 112) và bản tự khai ngày 06/8/2015 (bút lục 117, 118) như sau:

Ngày 06/01/2013, bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N đã mua căn nhà số C - C ấp E, xã B, diện tích 8m x 18m của ông Đoàn Quý Q với giá 850.000.000 đ (tám trăm năm mươi triệu đồng), hợp đồng mua bán được lập bằng giấy tay. Bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N đã giao đủ tiền cho ông Đoàn Quý Q; ông Đoàn Quý Q đã giao 02 (hai) căn nhà cho bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N. Hai căn nhà này có giấy tờ mua bán đất đầy đủ từ chủ đầu tiên là ông Nguyễn Trường X bán cho ông Phan Văn N6, từ ông Phan Văn N6 bán cho ông Bùi Văn B, từ ông Bùi Văn B bán cho ông Đoàn Quý Q. Ông Đoàn Quý Q cất nhà ở và bán lại cho bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N. Do đó, ông Huỳnh Văn L và bà Huỳnh Thị M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thu .1

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày tại bản tự khai ngày 21/9/2015 (bút lục 114, 116) như sau:

Hiện bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N đang sinh sống tại căn nhà số C tổ B, ấp E, xã B, huyện B. Ngày 06/01/2013, bà Nguyễn Thị Ánh N và bà Nguyễn Thị Á mua căn nhà số C W28 - C12/29W29 của ông Đoàn Quý Q với giá 850.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán được lập bằng giấy tay. Bà N7 và bà Á đã giao đủ tiền cho ông Q, ông Q đã giao 02 căn nhà trên cho bà N7 và bà Á.

Căn nhà số C W28 hiện có 04 (bốn) người sinh sống: Huỳnh Văn L, Huỳnh Thị M, Nguyễn Thị Ánh N, Nguyễn Thị Ánh .

Căn nhà số C hiện có 07 (bảy) người sinh sống: Huỳnh Thị T1, Võ Huỳnh Anh N1, Võ Huỳnh Anh N2, Võ Huỳnh Kim N3, Huỳnh Thị Ngân V, Trần Thị Y, Trần Thị M1.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu đòi căn nhà trên thì bà Nguyễn Thị Á và bà Nguyễn Thị Ánh N không đồng ý vì việc mua bán nhà giữa bà Á và bà N với ông Q là hoàn toàn tự nguyện và hợp lệ.

Tại Bản án sơ thẩm số 418/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thu đối V1 ông Đoàn Quý Q về việc bà Lưu Thị T yêu cầu ông Q tháo dỡ công trình trên đất trả lại đất cho bà Lưu Thị Thu P đất đã lấn chiếm có diện tích 144 m² thuộc thửa 167-1 (diện tích 56,40 m²) và phần b (diện tích 87,60 m²) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H phát hành ngày 14/4/2016.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 16/07/2024, nguyên đơn bà Lưu Thị T kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lưu Thị T trình bày: Bà đã cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ của vụ án tại cấp phúc thẩm gồm: Tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ở nông thôn ngày 19/12/2021; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, không có dấu mộc của cơ quan có thẩm quyền; Các biên lai thu tiền thuế bà nộp cho Tòa án là biên lai nộp thuế đối với phần đất ở của bà tại xã B, huyện B. Đối với phần đất của bà, ông Q xây dựng nhà là đất vườn nhà

nước không thu thuế và bà chưa bao giờ nộp thuế đối với phần đất đang tranh chấp; Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Lưu Thị T không có dấu mộc của cơ quan chức năng có thẩm quyền và bản vẽ ngày 09/07/2001 của Công ty T2; Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/1999; Giấy chuyển nhượng đất ngày 19/01/2001; Bản tự kê khai nhà đất của ông mai Trung Đ; Giấy chuyển nhượng nhà đất của ông Dương Văn S ngày 12/01/1998; Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/1999; Sổ dã ngoại và thống kê diện tích. Công văn số 374/UBND ngày 14/02/2025 của Ủy ban nhân dân xã B gửi Văn phòng Đ1 về việc hỗ trợ cung cấp tài liệu lưu trữ đối với thửa số 42, tờ bản đồ số 98 (tài liệu BĐĐC). Các tài liệu bà T cung cấp là bản photocopy. Bà T có xin trích lục thêm hồ sơ ở Sở Tài nguyên Thành phố H, khi nào có thêm tài liệu bà sẽ bổ sung sau.

Bà T căn cứ vào các chứng cứ: Bản đồ hiện trạng vị trí số HĐ:1246/D8 do công ty TNHH T2 đo vẽ và được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận ngày 30/11/2012; Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 12/10/1999 giữa bà T với ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị N4; Công văn số 2030/UBND ngày 27/12/2014 về việc phúc đáp đơn xin xác nhận đất đai tại xã B, huyện B của Ủy ban nhân dân xã B, trong đó có phần nội dung thể hiện: Vị trí: Thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 03 (Tài liệu 02/CT); Nguồn gốc: Của ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị N4 sang nhượng cho bà Lưu Thị Thu ngày 1 (giấy tay), trong đó có ghi diện tích 1297m², với 42 lượng vàng SJC (999). Hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào lời trình bày của ông Đoàn Quý Q và tài liệu ông Q cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện ông Q mua đất của ông B thửa 172 tờ bản đồ số 3, không liên quan gì đến thửa 167 tờ bản đồ số 3. Căn cứ vào bản vẽ áp ranh thửa đất do UBND xã B đo đạc ngày 30/11/2012 và căn cứ vào bản vẽ hiện trạng vị trí của TTĐĐBĐ thuộc Sở TNMT ngày 14/04/2016 đã xác định vị trí các căn nhà mà ông Q đã xây dựng không phép thuộc thửa đất 167, không phải thửa đất 172 như ông Q đã trình bày.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà về việc buộc ông Q tháo dỡ công trình trên đất trả lại cho bà Lưu Thị Thu P đất có diện tích 144 m² thuộc thửa 167-1 (diện tích 56,4 m²) và phần b (diện tích 87,6 m²) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Đoàn Quý Q trình bày: Ông đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đã mua đất, xây dựng nhà ở trên đất từ rất lâu, được cấp đồng hồ điện nước, đóng

thuế đất và ông cũng đã bán lại cho gia đình bà M nên việc bà T khởi kiện là không có cơ sở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị M, bà Nguyễn Thị Ánh N, bà Nguyễn Thị Á cùng thống nhất ý kiến trình bày: Ông Huỳnh Văn L trước đây có cư ngụ trong nhà đất tranh chấp nay đã chết. Các bà và gia đình đang ở trong nhà đất tranh chấp trên là do mua của ông Q từ năm 2013, gia đình bà đã đóng thuế đất từ đó đến nay nên không đồng ý với yêu cầu của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 04/7/2024. Ngày 16/07/2024 nguyên đơn bà Lưu Thị Thu N8 đơn kháng cáo. Nguyên đơn bà Lưu Thị T đã nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ và được chấp nhận.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện cũng như yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất nên quan hệ tranh chấp là tranh chấp về việc tháo dỡ tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp với

quy định pháp luật. Bị đơn và tài sản trên đất tọa lạc tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Thu N9 căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về những người tham gia tố tụng và sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M trình bày là ông Huỳnh Văn L đã chết. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Huỳnh Văn L được tòa án cấp sơ thẩm triệu tập với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì ông L khi còn sống cư ngụ tại nhà đất đang tranh chấp. Nay ông L đã chết nên Tòa án cấp phúc thẩm không mời những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L vào tham gia tố tụng ở cấp phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị T1, Võ Huỳnh Anh N1, Võ Huỳnh Anh N2, Võ Huỳnh Kim N3, Huỳnh Thị Ngân V, Nguyễn Thị N4, Ngô Văn M2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn bà Lưu Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Yêu cầu ông Q tháo dỡ công trình trên đất trả lại cho bà Lưu Thị Thu P đất có diện tích 144 m² thuộc thửa 167-1 (diện tích 56,4 m²) và phần b (diện tích 87,6 m²) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H phát hành ngày 14/4/2016; Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 167 (167-1) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B có diện tích 56,4 m² và phần rạch có diện tích 87,6 m²; Theo tài liệu năm 2005 thuộc một phần thửa 42 (42-1) có diện tích 138,7 m² và một phần đường có diện tích 5,3 m².

Xét, nguyên đơn không cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Các giấy tờ nguyên đơn căn cứ khởi kiện gồm: Bản vẽ, Công văn 2030/UBND ngày 27/12/2014, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông K2 để cho rằng mình là chủ sở hữu đối với phần diện tích đất trên.

- Công văn số 2030/UBND ngày 27/12/2014 về việc phúc đáp đơn xin xác nhận đất đai tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: “Về vị trí: thuộc 01 phần thửa số 167, tờ bản đồ số 03 (Tài liệu 02/CT), Nguồn gốc của ông Ngô Văn K và bà Nguyễn Thị N4 sang nhượng cho bà Lưu Thị Thu ngày 1 (giấy tay) trong đó có ghi diện tích 1297m² với giá 42 lượng vàng. Hiện chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Trên đây là thông tin liên quan đến phần đất thuộc 1 phần thửa 167, tờ bản đồ số 03 (Tài liệu 02/CT)”.

- Biên bản hòa giải ngày 24/04/2012 giữa nguyên đơn bà Lưu Thị T và các bị đơn trong đó có ông Đoàn Quý Q, nội dung biên bản thể hiện “.... Các bên tranh chấp có liên quan đến 02 thửa 167 và 172 đo vẽ diện tích tranh chấp, đo vẽ phải áp bản đồ 02, công ty đo đạc đo vẽ, hộ nào diện tích bao nhiêu thì hộ đó phải trả tiền và khi đo vẽ các hộ phải có mặt”. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu đo vẽ với các danh sách chủ đất trong đó có bà Lưu Thị T và ông Đoàn Quý Q và theo bản vẽ hiện trạng ngày 30/12/2012 thể hiện “*vị trí khu đất của bà T và ông Q ở thửa 167-3 (theo tài liệu 02/CT-UB)*”.

- Phần đất bà Lưu Thị T đang tranh chấp có diện tích 144 m² theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H phát hành ngày 14/4/2016 thể hiện Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa 167 (167-1) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B có diện tích 56,4 m² và phần rạch có diện tích 87,6 m².

- Công văn số 5100/TNMT ngày 25 tháng 11 năm 2020 của UBND huyện B – Phòng Tài nguyên và môi trường về việc “Xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp giữa bà Lưu Thị T và ông Đoàn Quý Q, xã B” thể hiện nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai (theo các tài liệu 299/TTg, 02/CT-UB, BĐĐC):

+ Theo tài liệu bản đồ địa chính: Khu đất thuộc một phần thửa 42, tờ bản đồ số 98 (BĐĐC), bộ địa chính xã B, không ghi tên người đăng ký sử dụng.

+ Theo tài liệu 02/CT-UB: Khu đất thuộc một phần thửa 167 tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, do ông Dương Văn S1 kê khai đăng ký và chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp thêm một số tài liệu chứng cứ nhưng bản photocopy và các tài liệu này cũng không phải là các giấy tờ thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở xem xét.

Bà T cho rằng căn cứ vào lời khai của ông Q và giấy tờ tay mua bán đất của ông Q thể hiện đất của ông Q nằm ở thửa 172, phần đất ông Q đã xây dựng đang tranh chấp thuộc thửa 167 nên không thuộc quyền sử dụng của ông Q,

thuộc quyền sử dụng của bà T. Xét, căn cứ theo bản vẽ hiện trạng ngày 30/12/2012 của ủy ban nhân dân xã B thể hiện “vị trí khu đất của bà T và ông Q ở thửa 167-3 (theo tài liệu 02/CT-UB) và vị trí khu đất tranh chấp theo bản vẽ ngày 14/04/2016 của trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện thuộc một phần thửa 167 (167-1) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B có diện tích 56,4m² và phần rạch có diện tích 87,6m² (Theo tài liệu 02/CT-UB) và cấp sơ thẩm không có công nhận phần diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông Q. Bà T cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà nhưng tại thời điểm bà T chuyển nhượng phần diện tích đất 1297m² thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 03 (Tài liệu 02/CT) với vợ chồng ông K2, bà N4 thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K2, bà N4. Các giấy tờ nguyên đơn bà T cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không phải là các giấy tờ thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014. Do đó, nguyên đơn chưa cung cấp được tài liệu chứng cứ theo quy định pháp luật để chứng minh nguyên đơn là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những căn cứ và phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Bà T không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bà T chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà bà T đã đóng tạm ứng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

[2.4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lưu Thị Thu P1 chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà Lưu Thị T, sinh năm 1956 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí

và lệ phí Tòa án. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Lưu thị T đã nộp

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Thu .1
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 418/2024/DS-ST ngày 04/07/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Thu đối V1 ông Đoàn Quý Q về việc bà Lưu Thị T yêu cầu ông Q tháo dỡ công trình trên đất trả lại đất cho bà Lưu Thị Thu P đất đã lấn chiếm có diện tích 144 m² thuộc thửa 167-1 (diện tích 56,40 m²) và phần b (diện tích 87,60 m²) tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H phát hành ngày 14/4/2016.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lưu Thị T 1.788.750 đ (một triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) là số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã đóng theo biên lai thu tạm ứng án phí và án phí số AE/2011/08715 ngày 01/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

1.3 Về chi phí tố tụng: Bà Lưu Thị Thu C toàn bộ chi phí tố tụng mà bà T đã đóng tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án

dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. 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 quận Tân Bình
- Chi Cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu (20).

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

Nguyễn Thị Kim Cương