

Bản án số: 486 /2019/DS-PT

Ngày: 28/5/2019

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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Xuân Trang

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – 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 Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên

Trong các ngày 23 và 28/5/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 655/2018/TLPT-DS ngày 20/12/2018 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 187/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm số 1875/2019/QĐ-PT ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị S, sinh năm 1954

Địa chỉ: B7/17 Ấp B, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Đăng T, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: B7/17 Ấp B, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Võ Phùng N, sinh năm 1970

Địa chỉ: C5/8 tổ N, Ấp B, xã Q Đ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Bá P, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 687/20/4 LLQ, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: C13/30A đường số N, Khu Trung tâm hành chính, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1955

2. Ông Đỗ Đăng D, sinh năm 1973

3. Ông Đỗ Đăng N2, sinh năm 1978

4. Ông Đỗ Phụ Vô C2, sinh năm 1981

5. Bà Đỗ Đặng Ngọc T, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: B7/17 Ấp B, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Đỗ Thị Đăng L, sinh năm 1975

Địa chỉ: 2385/32A PTH, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông Danh, ông N2, ông C2, bà T, bà L: Ông Đỗ Đăng T, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: B7/17 Ấp B, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Đỗ Đăng T2, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: B7/17 Ấp B, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: C8/2 Ấp 3, xã Q Đ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: C5/8 tổ 5, Ấp 3, xã Q Đ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ánh: Ông Đặng Bá P, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 687/20/4 LLQ, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: C13/30A đường số N, Khu Trung tâm hành chính, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1940

Địa chỉ: C8/4A tổ 8, Ấp 3, xã Q Đ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N3: Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: C5/8 tổ 5, Ấp 3, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện BC: Ông Trần Văn Đ, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện BC (vắng mặt)

Địa chỉ: đường TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Võ Phùng N và ông Nguyễn Thành T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2015 của nguyên đơn bà Võ Thị S và tại các biên bản ông Đỗ Đăng T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Võ Thị S và ông Võ Phùng N cùng mua đất của bà Huỳnh Thị H hai phần đất liền kề nhau cùng thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã Q Đ, huyện BC (tài liệu 02/CT-UB) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà S được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U381336 số vào sổ cấp GCN số 1623 QSDĐ/QI ngày 14/3/2002, với diện tích 2.071m^2 , thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (phân chiết từ thửa 264 tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC).

Ông N được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN số 01653 QSDĐ/Q9 ngày 14/3/2002, với diện tích 324m^2 , thuộc thửa 787, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (phân chiết từ thửa 264 tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC).

Khi mua bán các bên có lập giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc. Theo đó, bà S mua phần ruộng còn ông N thì mua phần gò. Cả hai cùng canh tác trên mảnh đất đó.

Năm 2001, bà S và ông N cùng nhau lập hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị H đối với phần đất nêu trên, Khi đo vẽ để xác định diện tích có mặt cả hai bên gia đình bà S và ông N cùng tham gia việc cắm ranh đo vẽ.

Ngày 07/5/2014, khi bà S chuyển nhượng phần đất trên cho người khác thì bà S có mời công ty đo đạc đến đo và cắm ranh bằng cột xi măng, khi đo đạc ông N và ông Hộ (cha của ông N) cùng có mặt để cắm cọc xi măng và đồng ý như ranh giới từ trước đã cắm.

Sau đó, khoảng 09 ngày, ông N và ông T3 (con của bà Hoàng – là người chuyển nhượng đất trước đây) ngăn cản việc bà S chuyển nhượng cho người khác vì cho rằng bà Hoàng và ông T3 bán cho gia đình ông N một công đất nhỏ 625m^2 và bán cho gia đình bà S 03 công đất nhỏ 1.875m^2 và yêu cầu bà S đưa tiền của 150m^2 đất là 37.500.000 đồng. Không đồng ý nên bà S tìm gặp ông N nói chuyện nhưng không thành. Sau đó, ông N phá cọc ranh cắm lẩn qua phần đất của bà diện tích khoảng 150m^2 .

Nay bà S yêu cầu ông N trả lại cho bà S phần đất ông N phá cọc ranh cắm lẩn sang phần đất của bà khoảng 150m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã được cấp.

Bị đơn ông Võ Phùng N trình bày:

Năm 1992, gia đình ông có mua của bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Thành T3 một phần diện tích 625m^2 (khoảng một công cũ theo đơn vị đo lường của người dân) thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi mua bán hai bên lập giấy tay. Sau đó, khi đo vẽ tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không hiểu biết nên ông không biết phần đất ông mua của bà Hoàng chỉ được cấp diện tích 324m^2 thuộc

thửa 787, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (phân chiết từ thửa thửa 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC).

Phần đất trên hiện nay ông đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U381335 số vào sổ cấp GCN số 01653 QSDĐ/Q9 ngày 14/3/2002. Đến năm 2001, bà S cũng mua phần đất của bà Hoàng và ông T3 với diện tích 1.875m² (tức 03 công nhỏ) kế bên phần đất của ông đã mua. Khi bà S đo đạc làm giấy tờ chuyển nhượng nhằm qua phần đất của ông diện tích khoảng 200 m². Tháng 3/2015, khi bà S bán đất tiến hành đo vẽ thì ông phát hiện phần đất gia đình ông mua của bà Hoàng không đủ nên có tranh chấp với bà S. Phía bà S đồng ý trả lại cho ông phần diện tích 150m² nhưng sau đó thay đổi không trả lại nữa.

Nay ông yêu cầu bà S trả lại phần đất có diện tích khoảng 200m² thuộc thửa 787, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (phân chiết từ thửa thửa 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 trình bày:

Năm 1992, mẹ của ông là bà Huỳnh Thị H có bán cho bà Nguyễn Thị N3 phần đất 625m² (một công đất cũ) thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 06 tọa lạc xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2001, bà Hoàng bán tiếp phần đất diện tích 1.875m² (tức 03 công nhỏ) thuộc thửa 264, tờ bản đồ số 06 tọa lạc xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Thị S. Cả hai bên đều đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy vào năm 2002.

Bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U381336 số vào sổ cấp GCN số 1623 QSDĐ/QI ngày 14/3/2002, với diện tích 2.071m², thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (phân chiết từ thửa 264 tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC).

Ông Võ Phùng N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U381335 số vào sổ cấp GCN số 01653 QSDĐ/Q9 ngày 14/3/2002, với diện tích 324m² thửa 787, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (phân chiết từ thửa 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC).

Đến năm 2014, khi bà S chuyển nhượng phần đất mua của gia đình ông cho người khác thì xảy ra tranh chấp giữa bà S và ông N. Do phần đất chuyển nhượng đã lâu, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Việc ông N cho rằng thiếu đất tranh chấp với bà S ông không có ý kiến gì, vì bản thân ông cũng không biết và không theo dõi việc cấp giấy của hai bên và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 19/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc Ánh trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Phùng N, có đăng ký kết hôn năm 2006. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N3, ông T3 và bà Hoàng thì bà không rõ.

Tại bản tự khai ngày 26/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện BC ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T4 đại diện trình bày:

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01603/QSĐĐ/Q9 ngày 14/3/2002:

Nguồn gốc thửa đất thửa 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (tài liệu 02/CT-UB), mục đích sử dụng đất trồng lúa, diện tích 2.395m^2 do bà Huỳnh Thị H đăng ký kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 96/QSĐĐ/Quyền 01 ngày 01/4/2000.

Ngày 07/01/2002, bà Huỳnh Thị H và ông Võ Phùng N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ (tài liệu 02/CT-UB), mục đích sử dụng đất trồng lúa, diện tích chuyển nhượng là $324\text{m}^2/2.395\text{m}^2$. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng và ông N được Ủy ban nhân dân xã QĐ chứng nhận ngày 07/01/2002.

Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01603/QSĐĐ/Q9 ngày 14/3/2002 cho ông Võ Phùng N là đúng trình tự thủ tục.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1623/QSĐĐ/Q1 ngày 14/3/2002 cấp cho bà Võ Thị S:

Thửa đất thửa 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (tài liệu 02/CT-UB), mục đích sử dụng đất trồng lúa, diện tích 2.395m^2 do bà Huỳnh Thị H đăng ký kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 96/QSĐĐ/Quyền 01 ngày 01/4/2000.

Ngày 07/01/2002, bà Huỳnh Thị H và bà Võ Thị S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất 264, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ (tài liệu 02/CT-UB), mục đích sử dụng đất trồng lúa, diện tích chuyển nhượng là $2.071\text{m}^2/2.395\text{m}^2$. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà S được Ủy ban nhân dân xã QĐ chứng nhận ngày 07/01/2002.

Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1623/QSĐĐ/Q1 ngày 14/3/2002 cho bà Võ Thị S là đúng trình tự thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 187/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị S về việc đòi ông Võ Phùng N có nghĩa vụ trả lại cho hộ bà Võ Thị S phần đất diện tích $169,8\text{m}^2$ thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Phùng Văn N có nghĩa vụ trả cho hộ bà Võ Thị S phần đất diện tích $169,8\text{m}^2$ thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Phùng N về việc buộc bà Võ Thị S trả lại cho ông phần đất diện tích $169,8\text{m}^2$ thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc ông Võ Phùng N trả cho bà Võ Thị S chi phí đo vẽ, định giá số tiền 7.925.550 đồng.

Các đương sự thực hiện việc giao nhận đất và tiền tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án là ông N còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự: Bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà S 987.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AE/2011/08491 ngày 24/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC.

Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.137.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AE/2011/09344 ngày 25/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Ông N được nhận lại số tiền chênh lệch là 113.000 đồng.

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

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 79/QĐ-SCBS ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC đã quyết định: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 187/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC như sau:

1. Tại dòng 18 từ trên xuống trang 1 của bản án đã ghi: "...Ông Nguyễn Kim Cường – Kiểm sát viên."

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

"...Ông Võ Kim Cường – Kiểm sát viên."

2. Bổ sung tại dòng thứ 8 từ trên xuống trang 5 của bản án như sau: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 26; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S, buộc ông Võ Văn N phải trả lại phần đất có diện tích 169,8m² thửa 784 tờ bản đồ số 6 xã QĐ, huyện BC (theo bản đồ hiện trạng lập ngày 14/4/2016); Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Phùng N yêu cầu bà Võ Thị S trả lại cho ông phần đất có diện tích 200m² thửa 787 tờ bản đồ số 6 xã

QĐ, huyện BC; Về án phí ông Võ Phùng N chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2018, bị đơn ông Võ Phùng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 kháng cáo.

Tại phiên tòa Phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Võ Phùng N ủy quyền cho ông Đặng Bá P đại diện kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do: Các biên bản hòa giải cơ sở do Ủy ban nhân dân xã QĐ lập không ghi diện tích đất tranh chấp. Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà S ngày 09/02/2015 và các bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất 150m² thửa số 784, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, BC. Tuy nhiên, án sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 169,8m² là giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn.

Trường hợp, Hội đồng xét không hủy án sơ thẩm thì yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn, với lý do:

Phần đất tranh chấp 169,8m² theo thửa số 784, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, BC (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016) là do ông N nhận chuyển nhượng của bà Hoàng và ông T3 một công nhỏ có diện tích 625m². Đồng thời, từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông N là người sử dụng. Ngoài ra, có ông Võ Thanh S là người đo đạc lập Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất của Xí nghiệp tư vấn xây dựng – Công ty cổ phần đầu tư xây dựng BC lập ngày 10/01/2002 cho ông N và bà S để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết sự việc. Ông N có yêu cầu điều chỉnh lại nhưng do hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S đã nộp cho Ủy ban nhân dân huyện BC nên bà S đồng ý thỏa thuận với ông N là để nội bộ gia đình giải quyết là bà S sẽ điều chỉnh lại diện tích hoặc trả cho ông N một phần tiền.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3 kháng cáo cho rằng, ông và bà H chuyển nhượng cho bà N3, ông N một công nhỏ đất có diện tích là 625m² và chuyển nhượng cho bà S ba công nhỏ có diện tích là 1.875m² (một công nhỏ có diện tích là 625m²). Do đó, ông yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 169,8m² theo thửa số 784, tờ bản đồ số 6, Bộ địa chính xã QĐ, BC thuộc quyền sử dụng của ông N.

+ Nguyên đơn bà Võ Thị S ủy quyền cho ông Đỗ Đăng T đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc A ủy quyền cho ông Đặng Bá P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện bị đơn.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đăng T, ông Đỗ Văn C, ông Đỗ Đăng Danh, ông Đỗ Đăng N2, ông Đỗ Phụ Vô C2, bà Đỗ Đăng Ngọc

T, bà Đỗ Thị Đăng L ủy quyền cho ông Đỗ Đăng T đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện nguyên đơn.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án Phúc thẩm cũng như tại phiên tòa Phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử Phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1623QSDĐ/QSDĐ/QI do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 14/3/2002 thì bà Võ Thị S được quyền sử dụng đất diện tích 2.071m^2 , số thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01603QSDĐ/Q9 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 14/3/2002 thì ông Võ Phùng N được quyền sử dụng đất diện tích 1.004m^2 , số thửa 785, 786, 787, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó thửa 787 có diện tích 324m^2 .

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016 thì phần diện tích đất đang tranh chấp có diện tích $169,8\text{m}^2$ là một phần thửa 784 (tài liệu 02/CT-UB. Như vậy, diện tích đất tranh chấp giữa bà S và ông N thuộc thửa 784 đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S ngày 14/3/2002. Án sơ thẩm xác định bà S được quyền sử dụng đối với thửa đất 784 có diện tích 2.071m^2 , trong đó có diện tích đất tranh chấp là phù hợp với khoản 4 Điều 5; khoản 5 Điều 105 Luật Đất đai. Đồng thời, buộc ông N trả lại cho bà S phần đất tranh chấp $169,8\text{m}^2$ là có căn cứ.

Ông N trình bày, phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ gia đình ông nhận chuyển nhượng của bà Hoàng, ông T3 với diện tích là 625m^2 , sau đó do không hiểu biết nên chỉ được cấp quyền sử dụng đất 324m^2 . Tuy nhiên, ông N và ông T3 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc gia đình ông nhận chuyển nhượng 625m^2 . Do đó, lời trình bày của ông N và ông T3 là không có căn cứ.

Án sơ thẩm, buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không phù hợp theo khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326 và điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01, trường hợp này bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Ngoài ra, việc bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp không thuộc trường hợp để bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố là chưa phù hợp, yêu cầu của bị đơn là phản đối yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N và ông T3; sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N3 ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc Ánh đại diện đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa Phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Ủy ban nhân dân huyện BC ủy quyền cho ông Trần Văn Đ đại diện có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa P thẩm. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1623QSĐĐ/QSĐĐ/QI do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 14/3/2002 thể hiện: Bà Võ Thị S được quyền sử dụng đất diện tích 2.071m², số thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (phân chiết từ thửa 264) (bút lục số 37).

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01603QSĐĐ/Q9 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 14/3/2002 thể hiện: Ông Võ Phùng N được quyền sử dụng đất diện tích 1.004m², số thửa 785, 786, 787, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (trong đó thửa 787 phân chiết từ thửa 264 có diện tích 324m²) (bút lục số 39).

[4] Tại phiên tòa P thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị S ủy quyền cho ông Đỗ Đăng T đại diện và ông Võ Phùng N ủy quyền cho ông Đặng Bá P đại diện xác nhận thống nhất các đương sự tranh chấp phần đất có diện tích 169,8m² thửa 784 (phân chiết số 784-2), tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016 và thống nhất bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/4/2016 nêu trên, đồng thời ông N ủy quyền cho ông P đại diện và ông T3 xác nhận do không đọc hợp đồng nên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 324m² có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã QĐ.

Ngoài ra, ông P đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày: Trước đây ông N có đơn yêu cầu độc lập ngày 12/5/2015, yêu cầu bà S trả lại phần đất khoảng 200m². Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016, ông N cũng yêu cầu bà S trả lại phần đất 169,8m² thửa phân chiết số 784-2, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC.

Như vậy, đối với yêu cầu của bị đơn ông Võ Phùng N, yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất 169,8m² thửa 784 (thửa phân chiết số 784-2), tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC là yêu cầu phản đối vì cùng một quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và cùng đối tượng diện tích đất. Do đó, án sơ thẩm xác định yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố là không đúng.

[5] Xét, tại các biên bản hòa giải cơ sở do Ủy ban nhân dân xã QĐ lập và đơn khởi kiện của nguyên đơn cũng như các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà S tranh chấp phần diện tích đất 150m² thửa 784, tờ bản đồ số 6 (tài liệu 02/CT-UBND). Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016, phần đất các đương sự bà S và ông N tranh chấp có diện tích là 169,8m² thửa 784 (thửa phân chiết số 784-2), tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC. Như vậy, án sơ thẩm giải quyết đối với diện tích đất tranh chấp là 169,8m² là đúng. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của ông N yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu nguyên đơn bà S là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[6] Xét thấy, theo Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất do Xí nghiệp tư vấn xây dựng – Công ty cổ phần đầu tư xây dựng BC lập ngày 10/01/2002, đo đạc theo yêu cầu của bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị H và bên chuyển nhượng ông Võ Phùng N thể hiện: Khu đất diện tích 0 Ha 0324 nhằm một phần thửa 264, tờ bản đồ thứ 6 – Bộ địa chính xã QĐ, huyện BC (trích tài liệu 02/CT-UB), theo bảng chỉ dẫn diện tích thửa (BK) cũ 264, thửa (BK) phân chiết 264-1, loại đất lúa, xin sử dụng 324m², còn lại là thửa 264-2 diện tích 2.071m² và tại bản tự khai ngày 26/8/2016, đại diện Ủy ban nhân dân huyện BC trình bày: Ngày 07/01/2002, bà Huỳnh Thị H và ông Võ Phùng N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã QĐ, đối với một phần thửa đất 264 tờ bản đồ số 06 thuộc Bộ địa chính xã QĐ (theo tài liệu 02/CT-UB) với diện tích chuyển nhượng 324m²/2.395m². Đồng thời, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N cũng không khiếu nại gì đối với diện tích đất được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đo vẽ lập bản đồ hiện trạng vị trí và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đều thể hiện phần diện tích đất của ông N là 324m².

Ngoài ra, lời trình bày của ông Võ Thanh S là người đo đạc Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất của Xí nghiệp tư vấn xây dựng – Công ty cổ phần đầu tư xây dựng BC lập ngày 10/01/2002, là không có căn cứ và không phù hợp với các chứng cứ như đã nhận định trên. Do đó, ông N và ông T3 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà S là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[7] Án sơ thẩm, buộc ông N phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định, vì đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án không xem xét giá trị. Do đó, án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này không có giá ngạch, nên Hội đồng xét xử Phúc thẩm sửa án sơ thẩm về án phí, ông N chịu 300.000 đồng.

[8] Đồng thời, án sơ thẩm buộc ông Phùng Văn N có nghĩa vụ trả cho hộ bà Võ Thị S phần đất diện tích 169,8m² là không phù hợp, vì phần đất tranh chấp đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cá nhân bà S và bà S khởi kiện cũng yêu cầu trả cho cá nhân bà S. Do đó, Hội đồng xét xử Phúc

thẩm điều chỉnh lại án sơ thẩm là ông N có nghĩa vụ trả cho bà S phần đất diện tích 169,8m².

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, ông T3 và sửa án sơ thẩm về phần án phí là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên ông N và ông T3 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 5; Điều 49; khoản 5 Điều 105; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 280; Điều 281; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Chương III 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Phùng N và ông Nguyễn Thành T3.

2. Sửa một phần bản án số 187/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị S về việc đòi ông Võ Phùng N có nghĩa vụ trả lại cho bà Võ Thị S phần đất diện tích 169,8m² thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc ông Võ Phùng N có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị S phần đất diện tích 169,8m² thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 6, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2016.

2.2. Buộc ông Võ Phùng N trả cho bà Võ Thị S chi phí đo vẽ, định giá số tiền 7.925.550đ (bảy triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi đồng).

Các đương sự thực hiện việc giao nhận đất và tiền tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án là ông N còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà S 987.000đ (chín trăm tám mươi bảy ngàn đồng) tiền tạm

ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AE/2011/08491 ngày 24/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC.

- Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số AE/2011/09344 ngày 25/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Ông N được nhận lại số tiền chênh lệch là 950.000đ (chín trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Phùng N và ông Nguyễn Thành T3 không phải chịu. Hoàn lại cho ông Võ Phùng N và ông Nguyễn Thành T3 mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm nộp án phí Phúc thẩm theo các biên lai thu số 0006272, số 0006273 cùng ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 thẩmcó hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện BC;
- TAND huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Ngọc Tường