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: 902/2017/DS-PT
Ngày: 27-9-2017
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lang

Bà Nguyễn Thu Chinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Phượng – 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 20 và ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 721/DSPT ngày 12 tháng 11 năm 2015 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 602/2015/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo và bị Viện kiểm sát nhân dân quận BT kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 778/2017/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Văn A, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 985/36 Âu Cơ, phường TSN, quận TP, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L – Luật sư Văn phòng Luật sư Công Anh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Bị đơn: Ông Võ Văn P, sinh năm 1930.

Địa chỉ: 81/36 ĐH, Phường 8, quận TB, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn Tuấn, sinh năm 1978 (Giấy ủy quyền ngày 15/12/2015)

Địa chỉ: 18B đường số 2, Khu phố 22, phường BH A, quận BT, Thành phố H.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đào Thị Thương H, sinh năm 1952

Địa chỉ: 985/36 Âu Cơ, phường TSN, quận TP, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Văn A, sinh năm 1954 (Giấy ủy quyền 14/7/2014)

2/ Bà Trần Thị D, sinh năm 1942.

Địa chỉ: 81/36 ĐH, Phường 8, quận TB, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn T, sinh năm 1978 (Giấy ủy quyền ngày 18/7/2014)

3/ Ủy ban nhân dân Quận BT, Thành phố H

Địa chỉ: 521 KDV, phường AL, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Kim H- Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT. (Giấy ủy quyền số 1312/GUQ-UBND ngày 19/5/2016)

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 18 Đường số 18A , phường BHH A, quận BT, Thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Ông Thái Văn A

- Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì sự việc được tóm tắt như sau:

Ông Thái Văn A - nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Đào Thị Thương H) trình bày:

Khi còn sống cha, mẹ ông đã tạo lập được một mảnh đất có diện tích khoảng 2.019,1m^2 tại phường BHH A, quận BT, Thành phố H. Sau đó đã chia cho các anh em của ông. Đến ngày 12 tháng 01 năm 2006, Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Thái Văn A diện tích 826,3m^2 tại thửa 501, tờ bản đồ số 253 (theo tài liệu năm 2005).

Hộ ông Thái Văn A sử dụng đến ngày 17 tháng 3 năm 2006 chuyển nhượng cho ông và bà Đào Thị Thương H theo hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường BHH A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực.

Trong quá trình sử dụng, gia đình ông đã để đường đi chung, nhưng ngày 24 tháng 01 năm 2011 Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D 68,8m^2 tại thửa 560, tờ bản đồ số 253 (theo tài liệu năm 2005).

Vì vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án xác định phần đất tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của ông, buộc ông Võ Văn P và bà Trần Thị D trả lại diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận như đã nêu trên cho ông để tiếp tục sử dụng làm lối đi chung, đồng thời ông yêu cầu hủy Quyết định số 1376/QĐ - UB ngày 24 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D.

Bị đơn là ông Võ Văn P có ông Trương Văn T là người đại diện trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn A vì ông cho rằng diện tích mà ông Võ Văn P và bà Trần Thị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 218, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã BHH (nay là phường BHH A), quận BT. Còn diện tích đất của gia đình ông Thái Văn A thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 13 bộ địa chính xã Bình Hưng Hưng Hòa (nay là phường BHH A), quận BT (theo tài liệu 02/CT - UB). Trong thời gian ông Võ Văn P và bà Trần Thị D đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên là đúng quy trình, đúng đối tượng, phù hợp với các quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông cho biết thêm ông và ông Thái Văn A đã thỏa thuận và xác định giá đất tại vị trí tranh chấp trên thị trường hiện nay là 4.000.000 (bốn triệu) đồng/01m^2 nên ông cũng không yêu cầu định giá, thẩm định giá đất tại vị trí tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị D là vợ của ông Võ Văn P có ông Trương Văn Tuấn đại diện trình bày tương tự như phần trình bày của ông P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận BT có ông Lê Tiến Quân đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Phần đất có diện tích đất 68,80m^2 thuộc thửa 560 (phân chiết từ thửa 70), tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT (theo tài liệu năm 2005); tương ứng một phần thửa 218, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa, huyện B, nay thuộc phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT - UB) và theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Cổ phần Đo đạc Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đô Thành lập và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BTkiểm tra nội nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2009 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2987/QSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2000.

Đến ngày 17 tháng 10 năm 2002 Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã điều chỉnh tên chủ sử dụng sang ông Phan Văn T do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ.

Ngày 15 tháng 5 năm 2004 ông Phan Văn T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích như đã nêu trên cho ông Võ Văn Phàn sử dụng.

Qua công tác kiểm tra đất đai, xác định đất của ông Phan Văn T đã biến động chủ sử dụng (chuyển nhượng) nên ngày 16 tháng 6 năm 2009 Ủy ban nhân dân quận BTđã ban hành Quyết định số 7057/QĐ - UBND thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Văn T như đã nêu trên.

Đến năm 2009 ông Võ Văn P làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01 tháng 7 năm 2009 Ủy ban nhân dân phường BHH A, quận BT đã ban hành Thông báo số 351/TB - UBND và niêm yết công khai danh sách 15 (mười lăm) hộ dân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn phường, trong đó có trường hợp của ông Võ Văn P.

Ngày 23 tháng 7 năm 2009 Ủy ban nhân dân phường BHH A, quận BT kết thúc kết quả niêm yết công khai danh sách đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không có hộ nào bị tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 25 tháng 11 năm 2010 Ủy ban nhân dân phường BHH A, quận BT xác nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Võ Văn P; nguồn gốc sử dụng: Sang nhượng đất của ông Phan Văn T năm 2004; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đã có quyết định thu hồi; thời điểm bắt đầu sử dụng: Ngày 15 tháng 5 năm 2004; tình trạng tranh chấp: Hiện ổn định, không tranh chấp. Đến ngày 26 tháng 11 năm 1010 Ủy ban nhân dân phường BHH A, quận BT lập tờ trình số 1055/TTr - UBND trình Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường BHH A, quận BT và Tờ trình số 1096/TTr - TNMT ngày 20 tháng 01 năm 2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, ngày 24 tháng 01 năm 2011 Ủy ban nhân dân quận BTban hành quyết định số 1376/QĐ - UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D. Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị Dẩu là đúng quy trình, đúng đối tượng và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Giáp thửa 218 tờ bản đồ số 13 ông Phan Văn T sử dụng là thửa số 202, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.653m^2 do hộ ông Thái Văn A sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2048/QSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 1997.

Năm 2006 hộ ông Thái Văn A làm thủ tục tách thửa đến ngày 12 tháng 01 năm 2006 Ủy ban nhân dân quận BTđã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02657/Bình Hưng Hòa A diện tích 826,3m^2 và số: H02658/Bình Hưng Hòa A diện tích 826,8m^2 cho hộ ông Thái Văn A trên cơ sở tách thửa từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2048/QSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 1997.

Khi được Ủy ban nhân dân quận BT tách thửa, hộ ông Thái Văn A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn A và bà Đào Thị Thương H và đã

được điều chỉnh tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Ngày 05 tháng 8 năm 2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT đã chuyển đơn của ông Thái Văn A khiếu nại Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D trùng lên phần đất ông đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình xử lý đơn của ông Thái Văn A, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận đã nhiều lần phối hợp Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Hồ Chí Minh tiến hành đo đạc, tổ chức cắm ranh. Kết quả: "Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 13, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn T; không thuộc thửa 202, tờ bản đồ số 13 do hộ ông Thái Văn A sử dụng" (đã chuyển nhượng cho ông Thái Văn A và bà Đào Thị Thường H) nên không có cơ sở để Ủy ban nhân dân quận xem xét, giải quyết đơn khiếu nại của ông Thái Văn A; đồng thời Ủy ban nhân dân quận BT đã hướng dẫn ông Thái Văn A khởi kiện tại Tòa án nhân dân.

Ông Thái Văn A cho rằng Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị Dầu rõ ràng trái pháp luật là không có căn cứ.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố H giữ nguyên quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D. Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Tòa án nhân dân quận BT tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền. Ngoài ra, ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn O trình bày:

Ông chỉ chứng kiến việc giao đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Phan Văn T. Việc đo vẽ diện tích đất, cắm mốc giữa hai bên ông không biết mà chỉ biết việc lấy bờ tre để xây tường gạch giữa đất của ông và ông Đ (vì đất của ông giáp với đất của ông Đ). Việc ông Phan Văn T bán đất cho ai, ông không biết. Việc mua bán, lấn chiếm, đo vẽ đất giữa ông Thái Văn A và ông Võ Văn P ông không biết. Ngoài ra ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 602/2015/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân quận BT quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn A về việc yêu cầu ông Võ Văn P trả lại quyền sử dụng 68,80m^2 đất thuộc thửa 560 (phân chiết từ thửa 70), tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT (theo tài liệu năm 2005); tương ứng một phần thửa 218, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa, huyện B, nay thuộc phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, Thành phố H (theo tài liệu 02/CT - UB) và yêu cầu hủy quyết định số 1376/QĐ - UB ngày 24 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân quận BT, Thành phố H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 10 năm 2015, nguyên đơn ông Thái Văn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xin xem xét lại các yêu cầu trên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT có Quyết định kháng nghị số 708/QĐKNPT kháng nghị bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư-Nguyễn Ngọc Llà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Thái Văn A- nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ mới có trong hồ sơ là kết quả kiểm định của Trung tâm tư vấn Kiểm định Kỹ Thuật Công trình thì phần đất tranh chấp không phải là đất ao trong khi đó theo giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông P là đất ao, để từ đó xác định phần đất tranh chấp là của ông Thái Văn A, tuyên hủy Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp cho ông P.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận BT vẫn giữ nguyên ý kiến là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P là đúng quy định pháp luật.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định pháp luật trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Mặc dù chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện đất là của ông Thái Văn A chứ không phải của ông Võ Văn P. Tuy nhiên, cần làm rõ việc chuyển nhượng giữa ông Phan Văn T và ông Võ Văn P trong vụ án. Đề nghị đưa ông phan Văn T vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, giữ nguyên kháng nghị Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về nội dung:

[1] Ông Thái Văn A khởi kiện đề nghị Tòa án xác định 68,80m^2 đất thuộc thửa 560 (phân chiết từ thửa 70), tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT (theo tài liệu năm 2005); tương ứng một phần thửa 218, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa, huyện B, nay thuộc phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, Thành phố H là thuộc quyền sử dụng đất của mình và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho

ông Võ Văn P và bà Trần Thị D. Nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử đánh giá các chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình gồm:

- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do Ủy ban nhân dân phường BHH A lập ngày 15/5/2003

- Bản đồ hiện trạng vị trí đất do Công ty đo đạc Hưng Thịnh lập ngày 15/3/2006 có dấu đã kiểm tra nội nghiệp ngày 15/3/2007 của Ủy ban nhân dân quận BT.

-Văn bản số 13671/VPĐK ngày 30/10/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

- Kết quả kết quả kiểm định của Trung tâm tư vấn Kiểm định Kỹ Thuật Công trình.

[2] Xét thấy: Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do Ủy ban nhân dân phường BHH A lập ngày 15/5/2003 có xác nhận của các hộ đất tiếp giáp với đất ký tên trong đó có hộ ông Phan Văn T người chuyển nhượng đất cho ông Võ Văn P. Diện tích đất gia đình ông Thái Văn A thuộc thửa 70. Bên cạnh đó theo Văn bản số 13671/VPĐK ngày 30/10/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận ông Thái Văn Rê (là em của ông Thái Văn A) đăng ký kê khai là 2.019,1 m^2, thuộc thửa 70, loại đất T.V. Mặt khác, theo tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường BHH A ghi nhận về nguồn gốc đất, hiện trạng và quá trình sử dụng thửa đất của ông Võ Văn P: "Theo bản vẽ hiện trạng vị trí đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 17/6/2009 thuộc thửa đất 70, tờ bản đồ số 253 (TL:2005) diện tích thực tế theo bản vẽ là 68,8m^2, loại đất TV". Tại Văn bản số 13671/VPĐKĐĐ ngày 30/10/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận phần đất của ông Phan Văn T (trước đó là của ông Nguyễn Văn Đ) là loại đất "M"; đất ông Võ Văn P nhận chuyển nhượng một phần từ ông Đ nhưng mục đích sử dụng lại khác nhau.Theo Bản đồ hiện trạng vị trí đất do Công ty TNHH Đo Đạc Xây dựng Thương mại Hưng Thịnh đo đạc ngày 23/10/2005 và ngày 15/3/2006 có đóng dấu đã kiểm tra nội nghiệp của Ủy ban nhân dân quận BT ngày 15/3/2007 thì thửa đất cấp cho ông Thái Văn A nay là đất của ông Thái Văn A là toàn thửa đất số 70. Thửa đất cấp cho ông Nguyễn Văn Đ sau đó chuyển nhượng cho ông Phan Văn T là thửa đất số 69. Hiện nay, thửa 69 là thửa 218. Tuy nhiên, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 24/01/2011 cho ông Võ Văn P ghi nhận diện tích đất của ông Võ Văn P nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn T là thửa đất số 560 tại phần ghi chú có ghi nhận: "Thuộc thửa 218, tờ Bản đồ 13 Bộ địa chính xã BHH (theo tài liệu TL02/CT-UB). Nay thuộc thửa 560 (phân chiết thửa 70) tờ bản đồ 253 Bộ Địa chính, phường BHH A, quận BT (theo TL – 2005)", tại phần bản vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện diện tích đất cấp cho ông Võ Văn P

hoàn toàn nằm trong thửa 70. Như vậy, rõ ràng có việc cấp sai số thửa, vị trí thửa cùng loại đất đối với thửa đất nêu trên.

[3]Tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 27/01/2016, ông Thái Văn A có đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định để xác định thửa đất tranh chấp là đất ruộng hay là đất ao. Tòa án cũng đã ban hành quyết định trưng cầu giám định để xác định là đất ao được bồi đắp hay là đất ruộng hình thành một cách tự nhiên. Qua báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình của Trung tâm Tư vấn Kiểm định Kỹ thuật công trình (CEC Centec), thể hiện:

- Phạm vi khảo sát là 03 lô đất trống được bố trí 03 hố khoan HK1, HK2, HK3. Trong đó hố khoan HK2 nằm trong vị trí thửa đất số 560 tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT, tài liệu năm 2006 do UBND quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04692 (BD491621) ngày 24/01/2011 cho ông Võ Văn P. Hai hố HK1 và HK3 nằm ở kế bên hai lô đất trên.

Kết quả khảo sát cho thấy sự phân chia các lớp đất trong hố khoan HK2 và hố khoan HK3 tương đối ổn định, chiều dày lớp mặt lẫn các vật liệu san lấp ít (1.7m –Lớp 1A là lớp san lắp làm đường tạm ra vào kho xưởng). Trong hố khoan HK1 lớp A và lớp 1C là những lớp đất có kết cấu không nguyên trạng có lẫn các vật liệu san lấp, bề dày lớn (3.4m). Như vậy, hố khoan HK2 và hố khoan HK3 có nhiều sự tương đồng hơn về địa tầng, sự phân chia các lớp đất hơn so với hố khoan HK1 ở khu vực khoan khảo sát.

Qua khảo sát địa chất và phân tích tính chất cơ lý đã thể hiện ở phần đất đang tranh chấp và phần đất do ông Thái Văn A quản lý sử dụng là một loại đất, tương đồng về địa tầng. Như vậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04692 (BD491621) cấp ngày 24/01/2011 do Ủy ban nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Võ Văn P đối với thửa đất số 560 tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT, tài liệu năm 2006 là đất nuôi trồng thủy sản (ao) là không đúng, vì qua khảo sát địa chất đã thể hiện đất này không phải là đất nuôi trồng thủy sản (ao) mà loại đất lại tương đồng với loại đất tại HK3 tức phần đất hiện thuộc quyền sử dụng của ông Thái Văn A.

[4]Từ những nhận định trên thấy có cơ sở xác định thửa đất mà các bên tranh chấp là phần đất nằm trong diện tích đất của gia đình ông Thái Văn A và đã được chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái Văn A.

[5] *Đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt*: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu Hủy Quyết định số 1376/QĐ - UB ngày 24 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp giấy chứng nhận cho ông P, bà D. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn yêu cầu ngoài việc hủy quyết định nói trên thì hủy thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 24/01/2011 cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D.

[6]Xét thấy: Ngày 24 tháng 01 năm 2011 Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 1376/QĐ – UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D và kèm theo quyết định này là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 ngày 24/01/2011. Việc ban hành quyết định và cấp giấy chứng nhận nói trên là nằm trong quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị định 181/2004 –NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003. Do đó, yêu cầu của ông Thái Văn A về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 ngày 24/01/2011 không vượt quá phạm vi xét xử ban đầu. Vì vậy, hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn xem xét yêu cầu này tại giai đoạn phúc thẩm.

[7]Xét thấy, tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện của Ủy ban nhân dân quận BT xác định "*phần đất mà các bên tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đ sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2987/QSDĐ ngày 10 tháng 8 năm 2000. Đến ngày 17 tháng 10 năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố H đã điều chỉnh tên chủ sử dụng sang ông Phan Văn T do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 15 tháng 5 năm 2004 ông Phan Văn T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích như đã nêu trên cho ông Võ Văn Phàn sử dụng. Qua công tác kiểm tra đất đai, xác định đất của ông Phan Văn T đã biến động chủ sử dụng (chuyển nhượng) nên ngày 16 tháng 6 năm 2009 Ủy ban nhân dân quận BT đã ban hành Quyết định số 7057/QĐ - UBND thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Văn T như đã nêu trên. Đến năm 2009 ông Võ Văn P làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau đó Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp giấy chứng nhận cho ông P, bà D.".* Như vậy, thửa đất tranh chấp trước khi được cấp giấy chứng nhận cho ông P, bà Đầu thì đang ở tình trạng pháp lý không cấp giấy chứng nhận chủ quyền cho tổ chức, cá nhân nào. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P tại Ủy ban nhân dân quận BT này chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2004 giữa ông Phan Văn T và ông Võ Văn P. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng nói trên không thể hiện là chuyển nhượng thửa đất có diện tích là bao nhiêu; không có xác nhận của chính quyền địa phương theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân quận BT chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để công nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P là thiếu căn cứ pháp luật. Bên cạnh đó, như phần nhận định ở trên, ngày 15/5/2003, Ủy ban nhân dân phường BHH A lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, trong đó các hộ xung quanh xác nhận ranh giới thửa đất mà các bên tranh chấp là của gia đình ông Thái Văn A; sau đó đến năm 2005 gia đình ông Thái Văn A đã tiến hành đăng ký kê khai đất vào sổ dã ngoại- Bản đồ địa chính năm 2005 thửa đất số 70, diện tích là 2.019,1m^2; loại đất TV. Nhưng đến năm 2011, Ủy ban nhân dân quận BT lại ban hành Quyết định số 1376/QĐ – UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D và kèm theo quyết định này là

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 ngày 24/01/2011 đã công nhận thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D là chưa kiểm tra thực tế cũng như tính pháp lý, việc đăng ký kê khai, số thửa đất, loại đất nói trên. Do đó, căn cứ vào Điều 49,50 Luật Đất đai năm 2003, việc cấp giấy chứng nhận nói trên là đã cấp sai đối tượng, cần phải hủy bỏ.

[8]Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định mặc dù chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện đất là của ông Thái Văn A chứ không phải của ông Võ Văn P. Tuy nhiên, cần làm rõ việc chuyển nhượng giữa ông Phan Văn T và ông Võ Văn P trong vụ án. Đề nghị đưa ông Phan Văn T vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, giữ nguyên kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Tuy nhiên, hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, triệu tập ông Phan Văn T nhưng theo kết quả xác minh ngày 14/8/2014, Công an phường BHH A quận BT đã xác nhận: "ông Phan Văn T hiện không có cư trú tại số 10 miếu Gò Xoài khu phố 12 phường BHH A quận BT"; hơn nữa trong phạm vi yêu cầu của đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T và ông Võ Văn P. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn và bị đơn đều phản đối đề nghị của Viện kiểm sát về việc phải đưa ông Phan Văn T vào tham gia tố tụng. Do đó, không cần thiết đưa ông Phan Văn T vào tham gia gia tố tụng và không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Nếu có phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Văn T và ông Võ Văn P sẽ được giải quyết bằng bản án dân sự khác.

[9]Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Văn A. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT. Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn A.

[10]Về án phí dân sự sơ thẩm: Sửa án phí của bản án sơ thẩm. Ông Võ Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng

[11Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Văn A. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận BT. Sửa bản án sơ thẩm.

1.1Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn A. Xác định quyền sử dụng 68,80m^2 đất thuộc thửa 560 (phân chiết từ thửa 70), tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT (theo tài liệu năm 2005); tương ứng một phần thửa 218, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa, huyện B, nay thuộc phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, Thành phố H (theo tài liệu 02/CT - UB) là của ông Thái Văn A và bà Đào Thị Thương H

1.2 Hủy Quyết định số 1376/QĐ - UB ngày 24 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04692 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 24/01/2011 cho ông Võ Văn P và bà Trần Thị D.

1.3 Buộc ông Võ Văn P và bà Trần Thị D trả lại cho ông Thái Văn A và bà Đào Thị Thương H quyền sử dụng 68,80m^2 đất thuộc thửa 560 (phân chiết từ thửa 70), tờ bản đồ số 253, bộ địa chính phường BHH A, quận BT (theo tài liệu năm 2005); tương ứng một phần thửa 218, tờ bản đồ số 13, bộ địa chính xã Bình Hưng Hòa, huyện B, nay thuộc phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT - UB) cho ông Thái Văn A và bà Đào Thị Thương H.

1.4. Ông Thái Văn A và bà Đào Thị Thương H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng. Hoàn trả cho ông Thái Văn A số tiền 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AD/2012/04445 ngày 13/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố H.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Thái Văn A số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AC/2012/0005393 ngày 05/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao TP.HCM;
- VKSND cấp cao TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Bình Tân;
- Chi cục THADS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Nguyễn Thị Thùy Dung