

**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: 1211/2018/DS-PT
Ngày: 27/12/2018
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**

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hoà

2. Ông Nguyễn Đình Đức.

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

Bà: Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án.

Ngày 21 tháng 12 và ngày 27 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 524/2018/DSPT ngày 25 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5416/2018/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: 54 Đường T, Khu phố 3, phường L, Quận H, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Văn P.

Địa chỉ: 217 đường A, phường U, Quận T, TP Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền công chứng ngày 27/6/2017. (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Địa chỉ: 42/3 Đường T, Khu phố 3, phường L, Quận H, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Châu Phú Q, sinh năm 1983.

Địa chỉ: B11.01 Chung cư X, phường B, Quận H, TP. Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền công chứng ngày 02/8/2017. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chu Thị Hồng H, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: 54 Đường T, Khu phố 3, phường L, Quận H, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà H: ông Ngô Văn P.

Địa chỉ liên lạc: 217 đường A, phường U, Quận T, TP Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền công chứng ngày 07/8/2017. (ông P có mặt)

2. Ông Hồ Văn N, sinh năm 1953. (có mặt)

Địa chỉ: 42/3 Đường T, Khu phố 3, phường L, Quận H, TP Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: 66 Đường T, Khu phố 3, phường L, Quận H, TP Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/6/2017, nguyên đơn - ông Võ Văn Đ có ông Ngô Văn P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1998, ông Võ Văn Đ bán cho bà Nguyễn Thị G diện tích 130m² đất tọa lạc tại khu phố 3, tổ 31, phường L, Quận H, TP. Hồ Chí Minh. Việc mua bán đất giữa các bên lập bằng giấy viết tay, không ra công chứng xác nhận vì lúc đó đất của ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ có kê khai vào năm 1999. Sau khi mua đất của ông Đ, bà G chuyển nhượng một phần diện tích đất trong phạm vi 130m² cho ông Phạm Xuân T. Hiện tại, bà G đã chiếm thêm một phần diện tích đất của gia đình ông Đ là khoảng 35m² để sử dụng, gia đình ông Đ yêu cầu bà G trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nhưng bà G không đồng ý trả. Ngày 30/5/2017, Ủy ban nhân dân phường L, Quận H đã tiến hành hòa giải vụ tranh chấp quyền sử dụng đất giáp ranh bị lấn chiếm nhưng hòa giải cơ sở không T. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận H, buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Võ Văn Đ phần đất đã lấn chiếm là 35m².

Theo biên bản hòa giải lập ngày 16/03/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Võ Văn Đ phần đất đã lấn chiếm là 111,46m² (từ diện tích 250,46m² - 159m²).

Theo bản tự khai bổ sung ngày 09/4/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông Võ Văn Đ phần đất đã lấn chiếm là 82,5m². Và yêu cầu Tòa án triệu tập ông Phạm Xuân T vào tham gia tố tụng vụ án, với tư cách là đồng bị đơn cùng với bà Nguyễn Thị G để giải quyết việc trả lại phần đất đã lấn chiếm là 82,5m².

Tại bản tự khai ngày 24/05/2018, nguyên đơn rút lại yêu cầu đã trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 16/03/2018 và tại Bản tự khai ngày 09/4/2018 và xác định giữ nguyên các yêu cầu theo Đơn khởi kiện ngày 09/6/2017. Buộc bà G phải trả lại

cho ông Võ Văn Đ phần đất đã lấn chiếm là 35m².

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định bổ sung yêu cầu giải quyết gồm: buộc bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Võ Văn Đ phần đất đã lấn chiếm là 82,5m². Nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

Ý kiến của bị đơn do ông Châu Phú Q đại diện ủy quyền trình bày:

Việc ông Võ Văn Đ căn cứ vào Giấy sang nhượng nhà đất ngày 15/12/1998, khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích sang nhượng 130m² là không đúng sự thật. Theo bị đơn, vào ngày 15/12/1998 bà Nguyễn Thị G có đặt cọc bốn (04) chỉ vàng, để nhận chuyển nhượng 130m² đất của ông Võ Văn Đ và hẹn một tháng sau sẽ trả đủ số tiền, ký hợp đồng chính thức. Đến khi ký văn bản chuyển nhượng chính thức vào ngày 01/02/1999, giữa bà Nguyễn Thị G và ông Hồ Văn N với ông Võ Văn Đ và bà Chu Thị Hồng H thì các bên thống nhất diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 150m², với tổng giá trị chuyển nhượng đất là 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*). Các bên đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất và đã bàn giao đất cho bà G sử dụng. Sau đó, ngày 25/9/2002 bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng thêm của ông Võ Văn Đ diện tích là 9m², tổng diện tích bà G nhận chuyển nhượng của ông Đ là 159m². Đến cuối năm 2002, bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng lại cho ông Phạm Xuân T một phần diện tích là 23m², diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng là 136m². Từ thời điểm đó đến nay, gia đình bà Nguyễn Thị G sinh sống và sử dụng ổn định tại khu đất nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Đ. Do nhu cầu sinh hoạt gia đình, bà G chỉ sửa chữa nhỏ trong ngôi nhà, không làm thay đổi kết cấu ngôi nhà và hiện trạng sử dụng đất, bà G không lấn chiếm đất giáp ranh của bất kỳ ai.

Đôi chiếu với bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH dịch vụ đo đạc xây dựng nhà R lập ngày 18/3/2017, thì diện tích đất thực tế bà G đang sử dụng là 135,8m² (nhỏ hơn 0,2m²) diện tích bà G nhận chuyển nhượng của ông Đ sau khi chuyển nhượng một phần cho ông T. Do đó, việc ông Đ cho rằng bà G và ông N lấn chiếm 35m² đất là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu đòi phần diện tích rộng hơn (diện tích 82,5m²) so với Đơn khởi kiện ban đầu thì ý kiến của bị đơn không đồng ý, vì yêu cầu bổ sung của nguyên đơn là không có cơ sở. Theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ (Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh) lập ngày 05/01/2018 là chính xác. Thực tế bà G sang nhượng đất của ông Đ nhiều lần với tổng diện tích là 159m². Sau đó bà G sang nhượng lại cho ông Phạm Xuân T một phần diện tích 23m², phần diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng là 136m². So sánh với bản vẽ hiện trạng lập ngày 05/01/2018: Từ số hiệu điểm 03 đến 9 với tổng diện tích là 135,6m², đất của bà G bị mất khoảng 0,4m² là tương ứng với diện tích đất thực tế của bà G đang sử dụng.

Bị đơn đề nghị Tòa án nhân dân Quận H, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn (ông Đ), đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng 159m² giữa bà G và ông N với ông Đ và bà H theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Chu Thị Hồng H do ông Ngô Văn P làm người đại diện theo ủy quyền trình bày: bà H là vợ của ông Đ, bà H thống nhất với ý kiến, yêu cầu của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn đã trình bày, bà H không có ý kiến bổ sung.

- Ông Hồ Văn N trình bày: Ông là chồng của bà G, ông N thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp cho bà G và ông N không có ý kiến bổ sung.

- Ông Phạm Xuân T có văn bản xin xét xử vắng mặt, lời khai của ông T công bố tại phiên tòa: Khoảng năm 2000, ông T mua lại đất của ông Võ Văn Đ nhiều lần, bằng giấy viết tay. Ông T còn mua thêm một phần đất của bà Nguyễn Thị G bằng giấy viết tay, diện tích khoảng 24m². Khi ông T tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 127,8m². Toàn bộ diện tích đất 127,8m² của ông T nay đã được chuyển nhượng lại cho người khác.

Tại Bản án số 63/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của tòa án nhân dân Quận H đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Đ, đòi bà Nguyễn Thị G phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 82,5m² (thuộc thửa đất tại Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 05/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ) tọa lạc tại địa chỉ: 42/3 Đường T, Khu phố 3, phường L, Quận H, TP Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018 đại diện ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện của nguyên đơn là ông P không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

ông P trình bày nội dung kháng cáo: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán không xuống tận nơi xem xét thẩm định tại chỗ nên ra bản án không đúng. Nhà bà G khai nhượng đất cho con rể là ông T là 23 m2. Ông Đ không bán đất cho ông T thì tại sao chủ quyền nhà ông T trên trăm mét vuông. Điều này thể hiện bà G lấn đất của ông Đ nhượng lại cho con rể. Ranh đất giữa nhà ông và nhà bà G đã bị xê dịch. Ngoài ra ông yêu cầu ông T cũng có trách nhiệm trả lại đất cho ông Đ. Bản án sơ thẩm chưa xem xét những vấn đề nêu trên nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện bà G trình bày: bà G mua của ông T 159m2 đã bán cho con rể 23m2 hiện còn lại 135,8 m2 là đúng với diện tích, không hề lấn chiếm do đó đề nghị y bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông T cung cấp cho Tòa giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số nhà 54A Đường T Khu phố 3 Phường L Quận H của vợ

chồng ông mà cấp sơ thẩm do ông không tham gia nên không cung cấp. Ông cho rằng nhà ông mua đất của mẹ vợ là 23m² và mua của ông Đ nhiều lần nhưng không có giấy tờ. Hiện nay đất đã bán cho người khác. Ông đề nghị y bản án sơ thẩm.

ông N đồng ý với ý kiến của đại diện bà G, đề nghị y bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

Ông P trình bày: Vị trí ranh đất giữa nhà ông và nhà bà G bị xê dịch bởi ông Đ không bán đất cho ông T nhưng đất nhà ông T khi cấp giấy hơn trăm mét vuông trong khi bà G chỉ bán cho ông T 23m², ông Đ không bán đất cho ông T thì tại sao đất nhà ông T lại là 126m² ? Tòa án Quận H chưa làm rõ diện tích dư ra của nhà ông T do đâu mà có ? Do đó bà G lần đất nhà ông có tính toán và bán cho ông T là có cơ sở. Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

Đại diện bà G trình bày: bà G không lần đất của ông Đ. Diện tích đất mua bán và diện tích đất hiện có của phù hợp với diện tích đất sau khi bán cho ông T 23m². Diện tích đất mua bán giữa ông T và ông Đ là của hai người. Ranh đất xưa cũ giữa nhà bà G và ông Đ vẫn còn như xưa. Bà G không lần đất của ông Đ. Quan hệ mua bán giữa ông Đ và ông T là hai quan hệ khác nhau. Do đó đề nghị y bản án sơ thẩm.

Ông T trình bày: Ông mua đất của bà G 23m² và mua đất của ông Đ nhiều lần nhưng không có giấy tờ. Tại cấp sơ thẩm không yêu cầu ông cung cấp giấy tờ nên ông không biết. Ông cho rằng không liên quan đến đất tranh chấp giữa bà G và ông Đ. Đề nghị y bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông Phúc làm trong thời hạn luật định.

Xét về nội dung kháng cáo :

Tại phiên Tòa Phúc thẩm ông T cung cấp chứng nhận Quyền sử dụng đất số nhà 54A Đường T Khu phố 3 Phường L Quận H cấp cho ông và bà U. Chứng cứ này tại phiên Tòa sơ thẩm ông T chưa cung cấp nên các đương sự chưa biết và vì vậy cấp sơ thẩm cũng chưa đo vẽ và áp ranh chủ quyền đất của ba nhà, chưa làm rõ sự mâu thuẫn giữa lời khai của ông Đ và ông T xem ai bán cho ai và bán diện tích bao nhiêu, chưa xác minh tại cơ quan có thẩm quyền hồ sơ lưu của nhà ông T để làm rõ ông Đ có bán đất cho ông T hay không ? từ đó mới xác định bà G có lần đất của ông Đ hay không ? Những vấn đề trên cấp sơ thẩm chưa thu thập, cấp Phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó đề nghị Hội Đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm theo khoảng 3 Điều 308 Bộ Luật Tố Tụng Dân sự. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận H giải quyết theo thủ tục chung.

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 lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông Đ làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng :

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cung cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số nhà 54A Đường T Khu phố 3 Phường L Quận H cấp cho ông và bà U. Đây là chứng cứ mới liên quan đến giải quyết tranh chấp đất giữa các đương sự bởi : ông T khai mua đất của bà G 23m² và mua đất của ông Đ nhiều lần nhưng không có giấy tờ nên khi cấp giấy chứng nhận là 126m². Lời khai này ông Đ không thừa nhận bán đất cho ông T. Vậy cần phải xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm rõ sự mâu thuẫn của các lời khai trên. Hơn nữa hồ sơ thể hiện nhà ông T còn được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận số 1017/2004 ngày 28 tháng 4 năm 2004 của Ủy Ban Nhân dân Quận H cấp cấp cho ông T và bà U với diện tích 122,6 m². Theo công văn số 1782 ngày 27 tháng 8 năm 2018 thì cơ sở cấp giấy chứng nhận cho ông T là: “Nhà ông T nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của má vợ là bà Nguyễn Thị G..”. ông T khai mua của ông Đ nhưng ông Đ phủ nhận trong khi bà G không có đất chỉ mua ông Đ tổng cộng 159 m² và khai chỉ bán cho ông T 23m². Vậy thì đất ông T ở đâu ra (?). Do đó cần phải thu thập nguồn gốc đất của ông T, sao lưu hồ sơ gốc, đo vẽ diện tích đất của cả ba nhà. Cần làm rõ ai bán cho ai, diện tích đất là bao nhiêu; bán vị trí nào?... Căn cứ vào những thu thập chứng cứ nêu trên mới có các cơ sở xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những vấn đề trên cấp sơ thẩm chưa thu thập và cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Hơn nữa ông T cung cấp: Quyền sử dụng đất số nhà 54A Đường T Khu phố 3 Phường L Quận H cấp cho ông và bà U. Đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T cùng với bà G có trách nhiệm trả đất. Như vậy vụ kiện này có yêu cầu mới và chứng cứ mới. Yêu cầu mới và chứng cứ mới này không thể tách ra giải quyết riêng, cần phải xem xét trong cùng một vụ án. Do đó Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận H giải quyết theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Đ là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên ông Đ miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 49 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Luật Người cao tuổi 2009;

Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành Phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận H giải quyết theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn Đ là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên ông Đmiễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận H (kèm HSVA);
- Chi cục THADS Quận H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phạm Thị Nhung