

Bản án số: 618/2022/DS-PT

Ngày: 29/9/2022

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 có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – 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: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 281/2021/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5059/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979.(có mặt)

Địa chỉ: Đường LVT, Phường TA, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D.(có mặt)

Địa chỉ: Đường TTT, ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Trần Thị Thu HI, sinh năm 1980. Địa chỉ: Đường LVT, Phường TA, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Đường LVT, Phường TA, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/6/2022 tại Văn phòng Công chứng MVC. (có mặt).

2/Ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1960.(có đơn xin vắng mặt)

3/Ông Đỗ Văn TI, sinh năm: 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Đường TTT, ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Tháp BI, Phố HV, phường LTT, quận HK, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Huỳnh Đắc L, sinh năm: 1985

Địa chỉ: Đường KN, Phường TS, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, lời trình bày của các đương sự tại Tòa án thể hiện như sau:

Nguyên đơn:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trần Thị Thu HI có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 319,9m² thuộc thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 162209 ngày 23/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR. Ngày 27/4/2018, ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trần Thị Thu HI được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC cập nhật sang tên chuyển nhượng đối với phần đất trên.

Sau khi thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thu HI tiến hành đo đạc và xây dựng nhà cửa trên đất. Lúc này ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thu HI phát hiện bà Nguyễn Thị D là người có phần đất giáp ranh có hành vi lấn chiếm phần đất diện tích khoảng 65,5m², đóng cọc trụ bê tông, giăng kẽm gai trên phần đất của ông H và bà HI. Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thu HI đã nhiều lần đề nghị bà Nguyễn Thị D tháo dỡ cọc trụ, dây kẽm gai để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bà Nguyễn Thị D không đồng ý vì cho rằng đây là phần đất của bà D.

Sau đó, ông Nguyễn Văn H làm đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã BM về việc bà lấn chiếm phần đất của bà Nguyễn Thị D. Ủy ban nhân dân xã BM tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng bà D đều vắng mặt.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ông Nguyễn Văn H khởi kiện tại Tòa án.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2019, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất diện tích

65,5m² thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H xác định yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích 63,5m² – Khu 2 Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn H tự nguyện hoàn trả giá trị hàng rào bà D xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp theo giá trị được định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/12/2020.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2020. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/12/2020.

*Tại các lời khai tại bản tự khai ngày 04/9/2019 và ngày 27/01/2021, đơn trình bày ý kiến đề ngày 11/6/2021, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày như sau:

Phần đất ông Nguyễn Văn H tranh chấp là phần đất của bà Nguyễn Thị D. Phần đất này do gia đình bà đã khai hoang và trực tiếp sử dụng từ sau năm 1975 đến nay. Phần đất có cắm trụ ranh. Phần đất này thuộc thửa số 18 và 19, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã BM, huyện CC và được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/1997, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 11/3398QSDĐ (Ủy ban nhân dân huyện CC cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 274968 ngày 20/12/2000).

Ông Nguyễn Văn H mua phần đất giáp ranh đất của bà Nguyễn Thị D là mua đất của ông Nguyễn Sỹ TR trước đây được mua bán qua nhiều đời chủ. Trước ông H thì chủ đất đều xác định ranh đất này với bà D. Bà D và ông H không có thỏa thuận gì về ranh đất nên việc ông H yêu cầu ranh đất mới là không đúng.

Nay ông Nguyễn Văn H yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích 63,5m² – Khu 2 Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà D không đồng ý vì đây là đất của bà D khai hoang, sử dụng từ trước tới nay và được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện phần đất tranh chấp do bà D, Ông THA, Ông TI quản lý sử dụng.

* Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu HI trình bày như sau:

Bà Trần Thị Thu HI là vợ của ông Nguyễn Văn H. Bà HI và ông H có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 319,9m² thuộc thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 162209 ngày 23/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR. Ngày 27/4/2018, bà HI và ông H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC cập nhật sang tên chuyển nhượng đối với phần đất trên.

Bà HI thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông H.

* Ông Đỗ Văn T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Tại lời khai tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T Tiến trình bày như sau:

Ông TI là con bà Nguyễn Thị D. Ông TI thống nhất với ý kiến trình bày của bà D.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì đây là đất của cha mẹ ông khai hoang, gia đình ông sử dụng từ trước tới nay.

Hiện nay phần đất tranh chấp do ông, cha ông là ông Đỗ Văn T và mẹ ông là bà Nguyễn Thị D quản lý sử dụng.

* Tại lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT là ông Huỳnh Đắc LO trình bày như sau:

Từ ngày 19/4/2018, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thu HI có ký hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT vay vốn. Để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT thì ngày 03/5/2018 ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thu HI có ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 319,9m² thuộc thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 162209 ngày 23/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR (ngày 27/4/2018 cập nhật sang tên chuyển nhượng đối với ông H và bà HI) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT.

Hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT giữ bản chính toàn bộ giấy tờ tài sản thế chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT thống nhất yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích 63,5m² – Khu 2 Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tại bản án sơ thẩm số 281/2021/DS-ST ngày 24-11-2021 của
Toà án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:**

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị D, ông Đỗ Văn T và ông T Tiến trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích 63,5m² – Khu 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 03/01/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại ấp NA, xã BM, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng: Có 01 hàng rào kết cấu cột xi măng, lưới B40 và đất trống theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện CC cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thu HI.

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị D số tiền là 15.840.000đ (Mười lăm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng), thanh toán ngay một lần khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H chậm trả tiền thì ông Nguyễn Văn H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị D, ông Đỗ Văn T và ông T Tiến phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 9.525.000đ (Chín triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 792.000đ (Bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 9.058.000đ (Chín triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng) ông Nguyễn Văn H đã nộp theo biên lai số AA/2019/0022081 ngày 03/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền là 8.266.000đ (Tám triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 10/12/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

-Ngày 10/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Thành Tiến có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm đã tuyên lý do tại phần đất tranh chấp bà D và gia đình sử dụng lâu đời đã có ranh giới rõ ràng, nguyên đơn ông H mua lại từ ông Nguyễn Sỹ TR mà không tìm hiểu, không đo đạc diện tích thực tế, cũng không có ký giáp ranh giới giữa các bên. Từ đó dẫn tới việc ông H tự ý lấn chiếm phần đất bà đang sử dụng. Nếu

việc chuyển nhượng giữa ông H và ông TR không đầy đủ diện tích đất thì hai bên tự giải quyết. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, để xác minh rõ ràng nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Sỹ TR. Do đó đề nghị Tòa án cần phải đưa ông Nguyễn Sỹ TR là người chủ đất chuyển nhượng cho ông H vào tham gia tố tụng để làm rõ những vấn đề nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông THA, Ông TI đồng ý với ý kiến của bị đơn, kháng cáo đề nghị Tòa án triệu tập và đưa hết những người con của ông THA, bà D vào tham gia tố tụng bởi vì họ đang sinh sống, quản lý thửa đất tranh chấp, trên thửa đất đang tranh chấp có xây dựng 1 căn nhà cấp 4 hiện các con bà D quản lý sử dụng.

-Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thu HI có ông H làm đại diện: Đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần ĐT có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Huỳnh Đức L có đơn xin vắng mặt.

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

+Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông THA, Ông TI, hủy bản án sơ thẩm số 281/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh giao về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thẩm quyền.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] .Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T, ông T Tiến trong hạn luật định, căn cứ theo Điều

273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2].Về yêu cầu kháng cáo:

[2.1].Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định yêu cầu kháng cáo: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm lý do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng. Vì vợ chồng ông H, bà Hiền mua lại của ông Nguyễn Sỹ TR, mà nguồn gốc thửa đất này là được tách ra từ thửa nhỏ, phân lô, sang nhượng cho nhiều người, từ đó diện tích có thể không chính xác. Thửa đất mà ông TR tách thửa, bán nền cho ông H có phần tiếp giáp với đất của bà D chưa được ký giáp ranh, giữa bà và ông TR cũng chưa bao giờ tranh chấp ranh giới đất. Vì lẽ đó nhiều lần bà có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông TR vào tham gia tố tụng để làm rõ vị trí ranh giới cũng như quá trình tách thửa và cấp giấy chứng nhận cho ông TR có lấn sang đất của bà mà không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Hơn nữa, tại bản vẽ mà Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đo vẽ chưa có thể hiện áp ranh vị trí đất của bà trên tài liệu đo vẽ mà chỉ thể hiện một bên đất của ông H thì bà không đồng ý. Tòa án căn cứ vào bản vẽ này làm cơ sở giải quyết là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà.

-Tại thửa đất tranh chấp còn có xây dựng căn nhà cấp 4, còn có các con bà sinh sống có hộ khẩu gồm Đỗ Thành AI, Phạm Văn VN, Văn Thị DATuy nhiên không được đưa vào tham gia tố tụng.

-Bà có yêu cầu Tòa án xem xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ TR quá trình tách thửa (tách từ thửa lớn ra thành thửa nhỏ, để phân lô bán đất nền), diện tích có thể không chính xác, chồng lấn sang ranh đất của bà. Từ đó mới dẫn đến việc ông H tự ý lấn đất của bà là 63,5m².

-Nếu có việc cấp chồng lấn lên đất của bà thì đề nghị Tòa án cho hủy đối với phần đất cấp sai lệch đó trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH13466 ngày 23/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR và cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn H ngày 27/4/2018. Nhưng từ cấp sơ thẩm đã không xem xét.

[2.2].Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo đồng ý với ý kiến của bị đơn bà D.

[2.3].Nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

[3].Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1].Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 63,5 m² đất mà nguyên đơn đã được đứng tên cập nhật trên thửa đất số 608, tờ bản đồ số 47, xã BM, huyện CC. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH13466 ngày 23/3/2018 của Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR và cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn H ngày 27/4/2018, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất lập ngày 03/01/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ. Lý do, sau khi nhận chuyển nhượng thì phát hiện diện tích đất bị thiếu

so với giấy chứng nhận mà chủ đất cũ đã được cấp. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH13466 ngày 23/3/2018 mà Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR và cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn H ngày 27/4/2018 thì toàn bộ thửa đất này có diện tích là 319,9 m². Trong đó, mục đích đất sử dụng trong giấy gồm có đất ở là 181,1 m², và 138,8 m² là loại đất trồng cây lâu năm. Nhưng hiện nay, khi xây nhà thì ông H bị thiếu 63,5 m² đất so với giấy chứng nhận nên ông cho rằng phần bị thiếu nằm trên đất của bị đơn là bà Nguyễn Thị D.

[3.2]. Bị đơn bà Nguyễn Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Thành Tiến không đồng ý mà cho rằng toàn bộ phần đất của bà D là đất cấp cho hộ gia đình, bà D chỉ là người đại diện đứng tên đã được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 10/6/1997 số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 11/3398 QSDĐ và được cấp đổi vào ngày 20/12/2000 số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 53 QSDĐ. Theo đó, Giấy chứng nhận của bà D được cấp 02 thửa gồm thửa 18 và thửa 19, cả hai thửa đất này mục đích sử dụng đều là đất 2 lúa. Ngày 09/6/2017 bà D có chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa thành đất ở tại nông thôn diện tích là 437m². Nguồn gốc đất được gia đình bà D khai hoang, sử dụng ổn định lâu dài từ thời điểm trước 1975 đến nay, mà không có tranh chấp ranh đất với bất cứ ai. Quá trình sử dụng có ranh giới, cột mốc phân chia rõ ràng. Do đó việc ông H tự ý lấn chiếm 63,5 m² đất và khởi kiện là không đúng. Nay, bà D, ông THA và con là ông Tiến kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy bản án, xem xét lại các yêu cầu kháng cáo đã nêu.

[3.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà đất lập ngày 03/01/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ mà Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, do chưa thể hiện được việc áp ranh đối với phần đất của bà D, nên ông H không xác định được diện tích đất mà ông bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất nào, diện tích bao nhiêu, nằm trong hay ngoài ranh đất của bà D đang sử dụng. Đất tranh chấp của ông là loại đất nào, tiếp giáp với vị trí nào trên đất của bà D. Hiện tại ông đã xây nhà hiện hữu trên cả thửa đất này. Do vậy, nguyên đơn và bị đơn đồng ý đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho tiến hành đo vẽ lại, thực hiện áp ranh giữa các bên để xác định cho đúng diện tích tranh chấp và hiện trạng thực tế.

-Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí-Áp ranh lập ngày 29/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ được thực hiện tại cấp phúc thẩm đã thể hiện như sau:

+Diện tích đất thực tế mà hai bên tranh chấp là 55,2 m²

+Cả nguyên đơn và bị đơn đều đã thống nhất xác định được ranh đất mà hai bên đang sử dụng.

+Toàn bộ phần đất tranh chấp NA5,2 m² đang nằm trên đất của bà D và bà D đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Từ cơ sở đó cho thấy phần diện tích đất tranh chấp NA5,2 m² này là nằm trên đất của bà D, được bà D sử dụng nhưng lại cấp trên Giấy chứng nhận số CH13466 ngày 23/3/2018 Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho ông Nguyễn Sỹ TR và cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn H ngày 27/4/2018 (Giấy chứng nhận này tách từ GCN số CH12965 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 15/11/2017). Như vậy, từ bản vẽ này đã thể hiện rõ có sự cấp chồng lấn ranh, từ đất của bà D sang đất của ông TR (được cập nhật biến động sang ông H ngày 27/4/2018). Trong khi đất của bà D được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp vào ngày 10/6/1997 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 11/3398 QSDĐ) và được cấp đổi vào ngày 20/12/2000 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 53 QSDĐ). Nghĩa là đất của bà D cấp trước giấy chứng nhận của ông TR.(Tại Bản đồ hiện trạng vị trí-Áp ranh lập ngày 29/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ, căn cứ theo bản đồ vị trí-Theo tài liệu 02/CT-UB thì phần diện tích này vẫn nằm trên đất của bà D).

-Như vậy, lẽ ra để xác định chính xác được phần đất cấp chồng lấn này là của ai, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm ngoài việc phải tiến hành đo đạc áp ranh diện tích của hai bên, bên cạnh đó còn phải xác minh về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng, kê khai, đóng thuế, thu thập hồ sơ tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Sỹ TR mới có đủ cơ sở xác định có cấp chồng lấn đất như đã nhận định nêu trên. Do Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vấn đề này nên cần phải hủy bản án sơ thẩm.

-Ngoài ra, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng giữa ông H và ông Nguyễn Sỹ TR, phía ông H cũng thừa nhận do chủ quan chỉ tin vào giấy chứng nhận của ông TR mà không đo đạc diện tích thực tế có đúng với giấy chứng nhận được cấp hay không. Từ đó khi ông H nhận đất, tiến hành xây nhà mới phát hiện đất bị thiếu và lấn sang đất của bà D để đủ diện tích đất của mình mà không cần biết đất của bà D là đất lúa hay loại đất gì. Như vậy, xuất phát từ lỗi chủ quan thiếu kiểm tra trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H mới dẫn đến quá trình tranh chấp hiện nay. Do đó, xét thấy cần phải đưa ông Nguyễn Sỹ TR vào tham gia tố tụng, để xác định rõ nguồn gốc thửa đất tranh chấp, quá trình sử dụng, kê khai, đóng thuế, khi thực hiện tách thửa, chuyển nhượng, cũng nhằm để đảm bảo quyền lợi của ông H kể cả bà D và cũng là giải quyết triệt để vụ án.

-Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D và những người liên quan đều có yêu cầu cần hủy phần đất cấp chồng lấn sang đất ông TR (đã cập nhật biến động cho ông H) là 55,2 m² như Bản đồ hiện trạng vị trí-Áp ranh ngày 29/8/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện. Do đó, trường hợp này cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án.

-Tại biên bản xem xét tại chỗ, hiện thửa đất ông H tranh chấp có xây căn nhà cấp 4, cả gia đình bà D gồm chồng và các con, cháu của bà đang sinh sống, trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất. Các con của bà D có đơn trình bày hiện cha mẹ già yếu và đề nghị được tham gia tố tụng. Khi xác minh tại Ủy ban nhân dân

huyện CC, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CC cũng không xác định được tại thời điểm đất cấp cho hộ gia đình nay cá nhân bà D. Tuy nhiên, bà D, Ông THA đã già, cả gia đình bà D sinh sống trên mảnh đất này lâu dài, có đăng ký hộ khẩu, hiện các con bà D đang là những người quản lý trực tiếp sử dụng nên cũng cần thiết đưa đầy đủ họ vào tham gia tố tụng.

Từ những nhận định nêu trên, có những tình tiết mới phát sinh mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, ông THA, ông Tiến.

[3.3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho những người kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

-Khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T, ông Đỗ Thành Tiến.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 281/2021/DS-ST ngày 24-11-2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm:

-Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị D đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0043514 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Văn T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0043513 ngày

17/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Đỗ Thành Tiến đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0043512 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện CC;
- Tòa án nhân dân huyện CC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim

