

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 433/2021/DS-PT

Ngày: 22- 12- 2021

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
ranh giới bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Trần Xuân Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1222/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1929; địa chỉ: A, khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương (bà S chết).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1958; địa chỉ: A, khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/5/2012), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Tiến Thiên Thư- Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, (có mặt) .

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ: A, khu phố B, phường C, TP. D, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh D, sinh năm 1963; địa chỉ: lô A khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 17/7/2015), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1935; địa chỉ: A khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh D, sinh năm 1963; địa chỉ: lô A khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 04/9/2015), có mặt.

3.3. Bà Ngô Tùng L (L Tung Ngo), sinh năm 1940, quốc tịch: Hoa Kỳ; địa chỉ: A, B, USA, yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1958, có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 và ông Chiêm Văn H, sinh năm 1963, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: A, khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương; bà H có mặt, ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Mạnh D, sinh năm 1963 và bà Mai Thị Thanh T, sinh năm 1970,

Cùng địa chỉ: lô A khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương, ông D có mặt, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968;

3.8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970;

3.9. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: A khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978;

3.11. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: lô A khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương; đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.12. Bà Phạm Thị T, địa chỉ: Số A, khu phố B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.13. Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số A, tổ B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.14. Bà Nguyễn Thị Y, định cư tại Hoa Kỳ, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do bà Huỳnh Thị X là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị S đã sinh sống tại khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Dương từ năm 1948. Năm 1995 thì bà Ngô Tùng L có tranh chấp đất với bà S. Theo Bản án phúc thẩm số 90/1995/DS-PT ngày 11/10/1995 của TAND tỉnh Sông Bé (nay là TAND tỉnh Bình Dương) xét xử thì bà S được công nhận quyền sử dụng đất là 228,75m², sau khi thanh toán cho bà Ngô Tùng L số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 13/11/1995, bà S đã giao đủ cho bà L số tiền này.

Ngoài ra, bà S còn khai phá và kê khai, đăng ký diện tích đất 50m², nhận chuyển nhượng thêm của bà L căn nhà diện tích 138,75m² với giá 5.000.000 đồng (biên nhận ngày 15/11/1995), nên tổng diện tích đất của bà S có 417,5m². Năm 2000, bà S làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chính quyền địa phương nói chờ và không giải quyết. Đến năm 2005, ông Nguyễn Văn T (có nhà, đất liền kề) tự ý xây dựng công trình phụ (mái tôn, vách gạch xây, nền xi măng) trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà S, lấn chiếm diện tích 13,46m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 35 nên phát sinh tranh chấp (phần “hầm cầu” hiện nay gia đình ông D đang sử dụng). Năm 2007, bà S tiếp tục làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính thị trấn Lái Thiêu hướng dẫn bà tạm thời tách diện tích tranh chấp với ông T để giải quyết sau nên bà S đồng ý. Ngày 11/3/2008, bà S được UBND thị xã Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02548/TTLT diện tích 368,4m². Năm 2008, bà S lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho hai người con là bà Huỳnh Thị X (263,7m² gắn liền nhà bà S) và Nguyễn Thị H (104,7m², đất trống bà H tự làm nhà ở).

Phía đông hai thửa đất của bà S tiếp giáp với đường hẻm chung diện tích 12,32m² (rộng 0,67m, dài 18,4m), đường hẻm này có từ trước năm 1975 và được thể hiện trên sơ đồ vị trí đất tranh chấp năm 1995. Năm 2011, ông T tự ý làm hàng rào kẽm gai trụ bê tông cao một mét, dài 18,4m bao chiếm luôn diện tích đường hẻm chung. Việc này bà S có báo trưởng khu phố nhưng không được giải quyết.

Theo bà S ông T đã đăng ký hợp thức hóa diện tích lấn chiếm nêu trên bằng việc đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/02/1998 với diện tích đất là 424,2m² sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00741/TTLT ngày 12/9/2005 với diện tích đất mới là 464,1m² (tăng 39,9m²). Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu ông T tháo dỡ công trình giao trả diện tích 13,46m²; buộc ông T chấm dứt hành vi trái pháp luật là tháo dỡ hàng rào kẽm gai trả lại đường hẻm chung diện tích 12,32m²; kiến nghị

UBND thị xã Thuận An thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00741/TTLT ngày 12/9/2005 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Huỳnh Thị X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 13,46m² (phần “hàm cầu”); buộc ông T tháo dỡ hàng rào kẽm gai trả lại sự thông thoáng cho đường hẻm chung (vì làm hàng rào sai ranh giới) và kiến nghị UBND thị xã Thuận An thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00741/TTLT ngày 12/9/2005 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T (rút yêu cầu tranh chấp diện tích đường hẻm 12,32m²).

Căn cứ nguyên đơn khởi kiện là dựa vào Bản án dân sự phúc thẩm số 90/DS-PT ngày 11/10/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Sông Bé, có sơ đồ vị trí đất kèm theo thể hiện phần ranh đất của bà S là đường thẳng, nên phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà S. Trong biên bản xác minh nguồn gốc nhà và đất khuôn viên nhà lập ngày 06/12/1995, có xác nhận của UBND thị trấn Lái Thiêu ngày 14/12/1995 cũng thể hiện hướng Nam là đường thẳng và có đường hẻm. Biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 29/9/1997 có chữ ký của ông Nguyễn Văn P (cha ông D) có sơ họa mốc giới thửa đất thể hiện ranh giới của bà S là đường thẳng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Mạnh D trình bày: Ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T là con của người bác ruột ông D. Bố mẹ ông T mất sớm nên ông T ở với gia đình ông từ nhỏ tại Hà Tây (nay là Hà Nội). Ông T đi bộ đội và năm 1986, và khi ra quân có hộ khẩu ở Bình Dương. Vì vậy, năm 1990, gia đình ông D chuyển vào Bình Dương sinh sống. Năm 1992, gia đình ông D mua đất của bà Ngô Tùng L, do chưa có hộ khẩu thường trú nên gia đình ông nhờ ông T đứng tên giùm. Năm 1998, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 335 QSDĐ/TTLT ngày 19/02/1998. Vì vậy, ông T chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên danh nghĩa, còn người trực tiếp sử dụng đất là gia đình ông D (trước đây là cha ông D, sau khi cha ông D chết thì ông D là chủ hộ), nên biết rất rõ về đất đai giữa hai bên.

Khi mua đất của bà L đã có căn nhà 02 tầng trên đất, xây dựng từ năm 1943. Vì phần hàm cầu âm dưới đất nên gia đình ông không để ý, đến khi bị nghẹt mới tìm và phát hiện vị trí hàm cầu. Vì vậy, năm 1996, cha ông là ông P tiếp tục mua lại của bà L phần đất có hàm cầu (phần đất nguyên đơn đang tranh chấp) với giá 1.000.000 đồng, việc mua bán có viết giấy tay. Năm 2005, cha ông đã làm giấy cho ông T phần đất này (để ông T làm thủ tục hợp thức hóa, vì ông T là người đứng tên sổ đỏ). Vì vậy, khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00741/TTLT ngày 12/9/2005 trong sơ đồ vị trí có thể hiện phần đất này.

Về đường hẻm chung thì tại vị trí bà S tranh chấp từ trước đến nay không có đường hẻm nào (có đường hẻm đến trụ công nhà bà S, còn phần đất bên ông D làm hàng rào giáp sân nhà bà S). Phần hàng rào kẽm gai do ông lập năm 2010 thuộc phần đất của gia đình ông, vì ông làm hàng rào đúng với phần mép ngoài 05 ô văng cửa sổ bà L xây dựng từ năm 1943. Khi ông lập hàng rào có sự chứng kiến của gia đình bà S và hàng xóm, không ai có ý kiến phản đối. Gia đình ông không lấn chiếm

đất của bà S, không cản trở việc bà S sử dụng đất làm lối đi, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Tùng L trình bày ý kiến tại biên bản ghi lời khai ngày 03/7/2015 (khi về Việt Nam thăm thân nhân) như sau:* Việc giải quyết đất đai giữa bà và bà S diễn ra đã lâu, nên bà không nhớ chi tiết. Bà khẳng định năm 2000 bà xuất cảnh sang Mỹ định cư, bà có bán một căn nhà cấp 4 và phần đất (không nhớ diện tích) cho bà Nguyễn Thị S, bao nhiêu tiền bà cũng không nhớ, chỉ nhớ vài chỉ vàng (đưa tiền hay vàng không nhớ). Bà L xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến phần đất này và không còn tài sản gì ở Việt Nam. Việc tranh chấp giữa bà S và ông T do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến gì. Về đường đi vào bà nhà L trước đây, bà T xác định là đường đi chung của bà con trong dãy phố. Bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ (mẹ của ông D, ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh D):* Thông nhất với ý kiến của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim Thanh T (vợ ông D) và bà Phạm Thị T (vợ ông T), ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thu H, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn S (là anh em bà con với ông T, có tên trong sổ hộ khẩu):* Đều xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và ông Chiếm Văn H (chồng bà H):* Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An trình bày ý kiến tại Công văn số 1685/UBND-NC ngày 23/9/2016 như sau:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00741/TTLT ngày 12/9/2005 do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thị xã Thuận An) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T được thực hiện theo Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng Cục Địa chính về việc hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trường là đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với ông Nguyễn Văn T về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

- Xác định diện tích đất tranh chấp 13,46m² (trong số 16m²) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00741/TTLT ngày 12/9/2005.

- Giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp (ký hiệu A) và ranh giới đất tranh chấp (ký hiệu B-C) tọa lạc tại khu phố A, phường B, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

(Có bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/4/2017, bà S chết, gia đình bà S và bà X không thông báo cho Tòa sơ thẩm việc bà S chết.

Ngày 25/5/2017, bà Huỳnh Thị X đại diện theo ủy quyền của bà S có đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Bà S chết nhưng gia đình không thông báo cho tòa biết. Bà S có 9 người con, trong đó có 2 người đã chết. Bà X là con bà S. Bà X không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Luật sư Thư trình bày: Bà S chết khi tòa chưa tuyên án nên thủ tục tố tụng chưa đảm bảo. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ông T và ông D trình bày: Phần đất hẻm tranh chấp là hẻm cắt đến vị trí đất của con bà S là bà H, phần đất tranh chấp có hầm cầu của chủ đất cũ, trước kia Tòa án nhân dân tỉnh Sông Bé giải quyết tranh chấp đất không xem xét hầm cầu này do hầm cầu xây ngầm dưới đất nên lúc đó chưa phát hiện ra.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Bà S chết trước khi tòa sơ thẩm tuyên án. Theo quy định phải đưa các con bà S vào tham gia tố tụng, việc ủy quyền của bà S cho bà X không còn hiệu lực. Đề nghị hủy án để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Vụ án được tòa cấp sơ thẩm xét xử trong các ngày 24 và 28/4/2017. Theo giấy chứng tử thì ngày 25/4/2017 bà S chết. Căn cứ khoản 3 Điều 140 Bộ luật dân sự thì ngay khi bà S chết, quan hệ pháp luật ủy quyền giữa bà S và bà X chấm dứt nên bà X không còn quyền đại diện cho bà S trong vụ án kể từ khi bà S chết. Khi bà S chết, bà X là đại diện theo ủy quyền không thông báo cho tòa cấp sơ thẩm biết nên tòa cấp sơ thẩm vẫn xác định tư cách tố tụng của bà X là đại diện cho bà S là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Mặt khác, việc bà S chết làm phát sinh quyền nghĩa vụ tố tụng của những người thừa kế của bà S, những người này phải được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc cấp sơ thẩm không biết bà S chết, không đưa người thừa kế quyền,

nghĩa vụ tố tụng của bà S vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, trong đó có quyền kháng cáo, đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2]- Xét thấy, các vi phạm trên không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của bà X; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại. Việc án sơ thẩm bị hủy có nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị X.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

Hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà X theo biên lai thu tiền số 10662 ngày 25 tháng 05 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng