

**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: 82/2022/DS-PT
Ngày 18 - 02 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hủy quyết định cá biệt.

**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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng;
Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, 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 170/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 2 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1587/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2687/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1944.

Địa chỉ: ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Chí H, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: phường R, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/. Ông Trịnh Anh T, sinh năm 1945. (có mặt)

Địa chỉ: đường T, Phường U, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Mạc Thị M (chết ngày 14/6/2010)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

+ Ông Lê Đình N, sinh năm 1964. (vắng mặt)

+ Ông Lê Đình S, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 2, ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Các ông bà Lê Đình S1, Lê Thị Kim H1, Lê Thị Kim C, Lê Thị Kim H2, Lê Thị Kim T1, Lê Thị Kim P, Lê Đình D: Không biết năm sinh, thường trú tại đâu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông NLQ1, sinh năm 1975.

2/. Ông NLQ2, sinh năm 1978.

3/. Bà NLQ3, sinh năm 1981.

4/. Bà NLQ4, sinh năm 1979.

5/. Ông NLQ5, sinh năm 1999.

6/. Bà NLQ6, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ4: Ông Lê K. (có mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã C, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:*

1/. Bà NLC1, sinh năm 1942. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà NLC2, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông NLC3, sinh năm 1943. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông NLC4, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M4, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị L có ông Đặng Chí H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên vào ngày 15/9/1996, ông Trịnh Anh T có mua của ông Lê Đình A và vợ là bà Mặc Thị M 1/3 căn nhà ấp MI, xã P, huyện H (nay là xã X). Diện tích mua chiều rộng 7,7m, chiều dài là 30m. Hai bên đã làm biên nhận cam kết bằng giấy tờ tay và tất cả các con cái của ông A bà M đều ký vào tờ mua bán. Năm 2000, ông T hợp thức hóa mảnh đất mua trên nhưng ông T không làm đúng theo kích thước đã mua mà lấn sang phần đất bên nhà bà L, ông T tự kê khai và chỉ có một mình bà M ký nhận, ông T tự ý ký biên bản giáp ranh và các người khác và có nhiều hành vi cố ý lấn chiếm qua mảnh đất nhà bà L. Năm 2008 bà L có lên xã X nhờ ban đo đạc xuống đo đất để hợp thức hóa và bà có mời ông T đến chứng kiến, ông T không đồng ý. Sau khi đo đạc thực tế bà mới biết là ông T lấn sang nhà bà là 11,34m². Ông T còn yêu cầu gia đình bà đập tường để trả lại phần đất cho ông.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện H đã tiến hành ban hành quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Căn cứ vào bản vẽ theo số hợp đồng 101070/DĐBĐ-CNHM-CC ngày 23/7/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì vị trí số 4 và số 6 là vị trí mà ông T đã lấn qua ranh đất của bà L, tổng diện tích là 10,6m² lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX ngày 18/12/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Mặc Thị M và bà M chuyển nhượng cho ông T.

Do đó, nay bà khởi kiện đối với bà M và ông T, tranh chấp về quyền sử dụng đối với 10,6m², trả lại cho bà diện tích này, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất ở số XX ngày 18/12/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho năm 2010, chồng bà M cũng đã mất, bà M có các con gồm: Lê Đình S1, Lê Thị H1 Kim, Lê Thị Kim C, Lê Thị Kim H2, Lê Thị Kim T1, Lê Thị Kim P, Lê Đình D, ông Lê Đình N, Lê Đình S. Trong đó chỉ biết năm sinh, địa chỉ của ông N, ông S, những người còn lại không rõ năm sinh và địa chỉ.

Bị đơn ông Trịnh Anh T trình bày.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông mua phần đất này của bà M với diện tích là 262m², bà M đã đóng thuế trên diện tích này và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất ở số XX ngày 18/12/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Nay ông phản tố yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất đang lấn chiếm, diện tích bao nhiêu thì ông chưa rõ; Yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại là 72.000.000 đồng vì lý do ông không khai thác được diện tích đất mà ông đã

mua, chi phí luật sư và chi phí đi lại là 20.000.000 đồng.

Ông Lê Đình S trình bày:

Ông Lê Đình A và bà Mặc Thị M có tất cả là 13 người con trong đó, 04 người đã chết lúc nhỏ nên không nhớ họ tên và còn sống là 09 người gồm: Lê Đình S1, Lê Thị H1 Kim, Lê Thị Kim C, Lê Thị Kim H2, Lê Thị Kim T1, Lê Thị Kim P, Lê Đình D, ông Lê Đình N, Lê Đình S. Ông không nhớ rõ năm sinh của những người này và cũng không rõ địa chỉ của họ nên không thể cung cấp địa chỉ nơi cư trú và các giấy tờ nhân thân của những người này theo biên bản làm việc ngày 16/6/2020 cho Tòa án. Ông không cam kết, cũng không đồng ý giao các văn bản tố tụng của Tòa án đến những người này.

Về việc khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn ông không có ý kiến gì.

Ông Lê Đình N vắng mặt nhưng theo biên bản làm việc ngày 16/6/2020 ông không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ4 là ông Lê K trình bày: Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1587/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng Điều 38, Điều 39, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 200, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điểm c Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/7/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 10,6m² tại ấp MI, xã P, huyện H (nay là xã X), Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ theo số hợp đồng 101070/DĐBĐ-CNHM-CC ngày 23/7/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX ngày 18/12/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2/. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trịnh Anh T về việc đề nghị bà Phan Thị L phải trả lại diện tích đất đang lấn chiếm, diện tích chưa rõ; yêu cầu bà Phan Thị L bồi thường thiệt hại là 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng; chi phí luật sư và chi phí đi lại là 20.000.000 (Hai mươi

triệu) đồng.

Các bên được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2020, bị đơn ông Trịnh Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trịnh Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết yêu cầu phản tố của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trịnh Anh T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trịnh Anh T làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm. Theo đơn kháng cáo, ông T cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng, đề nghị Tòa án cấp thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Mạc Thị M là bị đơn, đã chết nên đưa các con của bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M. Tuy nhiên, bà M chết từ năm 2010, trước thời điểm bà Phan Thị L có đơn khởi kiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M là bị đơn là không đúng theo quy định tại Điều 68, Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự vì năng lực pháp luật tố tụng dân sự và năng lực hành vi tố tụng dân sự không còn sau khi cá nhân chết. Trong trường hợp này, căn cứ vào việc sửa đổi đơn khởi kiện của bà L để xác định những người thừa kế theo pháp luật của bà

M là bị đơn. Do bà L không cung cấp được thông tin về nhân thân và địa chỉ của những người này nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà L đối với những người này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông T và yêu cầu phản tố của ông T đối với bà L, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vì cho rằng không có sự tham gia tố tụng của những người con của bà M nên không thể giải quyết được vụ án. Tuy nhiên, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M diện tích là 262m² từ ngày 15/9/1996, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, các bên không có ai tranh chấp về việc chuyển nhượng và quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất. Yêu cầu khởi kiện của bà L thực tế chỉ là tranh chấp về ranh giới diện tích đất giữa hai người sử dụng đất liền kề. Mặc dù yêu cầu khởi kiện của bà M liên quan đến việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M được cấp lần đầu, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà M, không phải cho các con bà M và toàn bộ diện tích đất đã được chuyển nhượng nguyên thừa xong cho người khác. Do vậy, khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu phản tố của ông T không cần thiết phải đưa các con bà M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà nếu họ có tham gia tố tụng, họ chỉ là người làm chứng nếu biết được về quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký kê khai trước đây của bà M.

Trong trường hợp việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây giữa ông T và bà M, ông T có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác nếu quyền lợi bị xâm phạm theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông T và yêu cầu phản tố của ông T đối với bà L là chưa đánh giá đầy đủ, khách quan các chứng cứ có trong vụ án, áp dụng không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách đương sự, áp dụng không đúng quy định pháp luật về việc đình chỉ giải quyết vụ án nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Anh T, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án đúng quy định pháp luật.

[3] Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Trịnh Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 26, Điều 29 của 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Anh T.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1587/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được quyết định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông Trịnh Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Trịnh Anh T 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092864 ngày 20/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2).20b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy