TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 315/2018/DS-ST
Ngày: 22/3/2018
T/c quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận 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 thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu .

Các hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Lê giáo
2/ Bà Nguyễn Thị Nhung
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 3 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 148/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2017, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa án ra xét xử số 537/2018/QĐST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*: Bà Lư Phụng S**, sinh năm: 1977.
Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Đình Chi, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh T1, sinh năm: - là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2016).

2. Bị đơn: *2.*1 **Ông Võ T,** sinh năm: 1968
2.2 **Bà Nguyễn Thị M**, sinh năm: 1965
Cùng địa chỉ: x Rạch Cầu S, Ấp x, Xã V B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1/ **Bà Tô Thị L,** sinh năm: 1970 (Đề nghị xét xử vắng mặt).
Địa chỉ: Số x đường Lô T, phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ **Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh**
Địa chỉ: Số 521 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim H (Văn bản ủy quyền ngày số 2676/UBND ngày 04/8/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai của đại diện nguyên đơn - ông Lê Minh T1 trình bày: Năm 1999 bà Lư Phụng S và chồng - ông Lưu Chấn D có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị S1 (mẹ chồng của bà Tô Thị L) phần diện tích đất là 2.000m^2 (bà S1 chuyển nhượng cho ông D 1.000m^2 và chuyển nhượng cho bà S 1000m^2), hợp đồng chuyển nhượng với bà S1 không có tranh chấp, vợ chồng bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2447/QSDĐ ngày 6/9/1999. Năm 2004, UBND quận Bình Tân thu hồi 1.280m^2 đất để làm trạm xử lý nước thải, phần diện tích còn lại là 720m^2 thuộc thửa 801. Năm 2006, ông D làm thủ tục tặng cho bà S toàn bộ phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông, bà S đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, bà S làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thì mới phát hiện đất bị thiếu diện tích.

Ngày 7/7/2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân tiến hành thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà với lý do cập nhật biến động sử dụng đất.

Bà S khẳng định không chuyển nhượng hay tặng cho ai phần diện tích đất 720m^2 tại thửa 801 nhưng trong quá trình đo vẽ để làm lại giấy tờ thì được biết Ủy ban nhân dân quận Bình Tân có cấp nhầm một phần diện tích đất của bà S sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Theo bản vẽ phân chiết cụ thể ngày 25/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thì phần đất mà bà L lấn chiếm của bà S thuộc 02 thửa 45-3 với diện tích là 62m^2 bà L đang sử dụng và thửa 45-4 với diện tích 42,2m^2 bà L đã chuyển nhượng cho ông Võ T và bà Nguyễn Thị Mẫn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 183/2016/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ chí Minh đã giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Tân có nội dung dành quyền khởi kiện cho bà S đòi lại thửa đất số 45-4 tờ bản đồ số 65 với diện tích 42,2 m^2 mà ông Võ Thạnh và bà Nguyễn Thị Mẫn đang sử dụng bằng một vụ kiện dân sự khác.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét và buộc ông Võ Thạnh, bà Nguyễn Thị M giao lại cho nguyên đơn phần diện tích đất đang sử dụng trái phép thuộc thửa đất số 45-4 tờ bản đồ số 65 với diện tích 42,2 m^2 phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn; Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE633132 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 08/8/2011, cập nhật biến động ngày 09/11/2011.

- Bị đơn ông Võ T và bà Nguyễn Thị M cùng thống nhất trình bày: Ngày 30/11/2010 vợ chồng bà Tô Thị L đã cắt bán cho vợ chồng ông bà một phần đất có kích thước ngang 5,5m, dài 21,5m. Hai bên đã tiến hành xong việc mua bán, vợ chồng ông bà đã nhận đất và bà L đã nhận đủ tiền. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay phần đất này đang bỏ trống chưa xây dựng do có tranh

chấp giữa bà L và bà S liên quan đến phần đất này và Ủy ban phường Bình Hưng Hòa A thông báo cho ông bà biết không được xây dựng trên phần đất đang tranh chấp. Nay bà Lư Phụng S yêu cầu ông bà trả phần đất có diện tích 42,2 m^2 thuộc thửa đất số 45-4 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại phường Bình hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Tô Thị L trình bày: Ngày 27/12/2010 chồng bà là ông Trần Văn P có đứng ra bán cho ông Võ T một phần đất có diện tích 118,4m^2 tại phường B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa 513 tờ bản đồ số 65 (TL 2005) với số tiền là 923.520.000 đồng. Việc mua bán giữa ông T với chồng bà có giao ước: Bên bán chỉ viết giấy tay mua bán, còn bên mua tự tách thửa Sg tên và chuyển mục đích sử dụng đất. Chồng bà có nhận trước số tiền 850.000.000 đồng từ ông T. Sau khi nhận số tiền trên chồng bà đột ngột qua đời vào ngày 07/01/2011. Vì vậy, ông T không thể tiếp tục làm giấy sang tên được nữa. Đến ngày 29/9/2011 mẹ chồng bà đồng ý làm giấy ủy quyền cho bà đứng tên toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên. Sau đó bà làm giấy công chứng bán cho ông T thửa đất mà chồng bà đã bán trước đó để ông T làm tách thửa, sang tên và chuyển mục đích theo đúng thủ tục pháp lý. Sau khi đã làm xong các giấy tờ ông T xin giấy phép xây dựng và đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp giấy phép xây dựng. Đến nay giữa bà và ông T không còn liên quan bất cứ việc gì nữa. Giữa bà và ông Võ T đã hoàn tất việc mua bán, việc bà Lư Phụng S và ông Võ T tranh chấp không liên quan đến bà, bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Võ Thị Kim H đại diện trình bày: Thửa đất các bên đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (nay là quận Bình Tân) cấp giấy chứng nhận cho ông Lưu Chấn D số 2447/QSDĐ ngày 06/9/1999 đăng ký biến động cho bà Lư Phụng S ngày 17/4/2006.

Năm 2008 một phần vị trí UBND quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận cho bà Võ Thị S1 (hiện nay phần này các bên đang tranh chấp) số GCN H00925 ngày 31/10/2006 đã đăng ký biến động cho bà Tô Thị L ngày 04/5/2009 cho ông Trần Văn P và bà Tô Thị L. Sau đó đăng ký biến động thừa kế cho bà Tô Thị L ngày 11/5/2011, ngày 08/8/2011 cấp đổi sổ cho bà Tô Thị L do thay đổi mục đích sử dụng đất. Đến ngày 09/11/2011 cập nhật chuyển nhượng cho ông Võ T và bà Nguyễn Thị M. Do không cập nhật tài liệu số 02 và 2005 nên đã chồng ranh một phần (hiện nay phần này các bên đang tranh chấp) của bà Võ Thị Sáu lên ranh đất đã cấp cho ông Lưu Chấn D.

Căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 25/3/2016 số hợp đồng 652/2012/HĐĐ –KĐTV do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên môi trường lập.

Tại tòa bà Hiền vẫn giữ nguyên ý kiến.

Hai bên đương sự đều thống nhất xác định phần đất đang tranh chấp có giá trị khoảng 200.000.000 đồng và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá do đã tự thỏa thuận thống nhất được với nhau về giá trị phần đất đang tranh chấp.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

Xét về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự đây là giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án cấp huyện. Tuy nhiên, ngày 18/11/2016, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06579 ngày 08/8/2011 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp cho phía bị đơn. Vì vậy, đây là giao dịch dân sự liên quan đến việc hủy Quyết định cá biệt của cơ quan hành chính nhà nước thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân cấp tỉnh. Do đó, ngày 07/12/2017 Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã căn cứ vào các Điều 37, 38, 41 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32, 34 Bộ luật tố tụng hành chính chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền. Căn cứ Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính và Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý và giải quyết vụ kiện trên là đúng thẩm quyền.

Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Lư Phụng S yêu cầu ông Võ T và bà Nguyễn Thị M trả lại phần đất tại thửa 45-4 tờ bản đồ số 65 với diện tích 42,2 m^2. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2447/QSDĐ cấp ngày 6/9/1999 và nội dung thay đổi ngày 17/4/2006 và 19/4/2004 thì tổng diện tích đất còn lại mà bà S được sở hữu trọn thửa 801, tờ bản đồ số 16 có diện tích là 720m^2. Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường ngày 25/3/2016 xác định thửa 801 phân chiết thành 4 thửa 801-1, 801-2, 801-3, 801-4 (theo TL 02) tương ứng với thửa 45 phân chiết thành 45-1, 45-2, 45-3, 45-4 (theo TL 2005). Bà S khẳng định không sang nhượng phần đất có diện tích 720m^2 cho bất cứ ai.

Căn cứ vào lời khai của đại diện Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân và tài liệu tham khảo là công văn số 5010 ngày 23/7/2014 và công văn số 6774 ngày 9/4/2014 của Văn phòng đăng ký QSDĐ cho thấy: Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 25/3/2016 số hợp đồng 652/2012/HĐĐ –KĐTV do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên môi trường lập. Năm 2008 một phần vị trí UBND quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận cho bà Võ Thị S1 (hiện nay phần này các bên đang tranh chấp) số GCN H00925 ngày 31/10/2006 đã đăng ký biến động cho ông Trần Văn P ngày 04/5/2009. Sau đó đăng ký biến động thừa kế cho bà Tô Thị L ngày 11/5/2011, ngày 08/8/2011 cấp đổi sổ cho bà Tô Thị L do thay đổi mục đích sử dụng đất. Đến ngày 09/11/2011 cập nhật chuyển nhượng cho ông Võ T và bà Nguyễn Thị M. Do không cập nhật tài liệu số 02 và 2005 nên đã chồng ranh một phần (hiện nay

phần này các bên đang tranh chấp) của bà Võ Thị S1 lên ranh đất đã cấp cho ông Lưu Chấn D (Hiện nay thuộc quyền sử dụng của bà Lư Phụng S).

Đại diện Ủy ban nhân dân Bình Tân cũng khẳng định vị trí đất tại thửa 45- 4 có diện tích là 42,2m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lưu Chấn D (nay ông D đã tặng cho toàn bộ lại cho bà Lư Phụng S) đã cấp trùng cho bà Tô Thị L.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định tại thời điểm năm 1999 phần đất thuộc thửa 45 – 4 tờ bản đồ số 65, có diện tích là 42,2m^2 thuộc thửa 801, tờ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2447/QSDĐ được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lưu Chấn D là phần đất hiện nay bà S đang tranh chấp với ông Võ T và bà Nguyễn Thị M nên buộc ông Võ T và bà Nguyễn Thị M phải trả lại phần đất có diện tích 42,2m^2 thuộc thửa 801, tờ bản đồ số 16 cho bà Lư Phụng S, bà S được toàn quyền sử dụng (theo bản vẽ hiện trạng vị trí do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2016). Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với trình bày của ông Võ T và bà Nguyễn Thị M cho rằng giữa vợ chồng ông T, bà M với bà L đã tiến hành xong việc mua bán. Ông T, bà M đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có trang chấp nên hiện nay đất vẫn chưa xây dựng, không có tài sản trên đất. Xét việc ông T cho rằng việc mua bán đã xong nên ông T được quyền sở hữu phần đất này. Như đã nhận định trên phần đất bà L chuyển nhượng cho ông Thại, bà Mẫn là đất của bà S do việc cấp trùng thửa nên bà L đã sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng của mình chuyển nhượng cho ông T, bà M là lỗi của bà L, không phải là lỗi của vợ chồng ông T, bà M. Do đó, ông T và bà M có quyền khởi kiện bà L để đòi lại quyền lwoij cho mình khi có yêu cầu . Vì phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ bà L nay buộc phải trả lại cho bà S.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Lư Phụng S, buộc ông Võ Thại, bà Nguyễn Thị Mẫn trả lại phần đất có diện tích 42,2m^2 thuộc thửa 801, tờ bản đồ số 16 cho bà Lư Phụng S.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lư Phụng S buộc ông Võ Thại, bà Nguyễn Thị Mẫn trả lại phần đất có diện tích 42,2m^2 thuộc thửa 801, tờ bản đồ số 16 cho bà Lư Phụng S.

Về án phí: Về quan hệ tranh chấp, bà S yêu cầu Tóa án buộc ông T, bà M trả lại phần đất 45 -4 có diện tích 42,2m^2, tòa án chỉ xem xét quyền sở hữu quyền sở hữu của ai, giải quyết tranh chấp này đương sự chỉ chịu án phí dân sự

sơ thẩm không có giá ngạch theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Hoàn trả lại án phí cho bà Lư Phụng S.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 26, 38,147, 184, điều 203, điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 32 Bộ luật tố tụng hành chính 2015;

- Căn cứ Điều 255,256 Bộ luật dân sự năm 2005

- Căn cứ Luật phí, lệ phí Toà án năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư Phụng S đối với bị đơn ông Võ T và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Thại và bà M trả lại phần đất tại thửa 45-4, tờ bản đồ số 65(TL2005), phường B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 42,2 m^2 (theo bản vẽ hiện trạng vị trí do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2016).

Dành quyền khởi kiện cho ông Võ T và bà Nguyễn Thị M về việc khởi kiện đối với bà Tô Thị L đối với phần đất buộc phải trả cho bà Lư Phụng S thuộc thửa 45 -4 có diện tích 42,2m^2 tờ bản đồ số 65(TL2005), phường B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh (theo bản vẽ hiện trạng vị trí do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2016) trong vụ kiện dân sự khác.

Bà Lư Phụng S được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất tại thửa 45-4, tờ bản đồ số 65 (TL2005), phường B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 42,2m^2 (theo bản vẽ hiện trạng vị trí do T1 tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên môi trường thuộc Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/3/2016) theo quy định của pháp luật ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí DSST: Ông Võ Thại và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí DSST .

Hòan lại cho bà Lư Phụng S 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm mà bà S đã đóng theo biên lai thu số ngày 0000588 ngày 13/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Bình Tân.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kề từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật .

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Trần Thị Quỳnh Châu