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: **613**/2024/DS - PT
Ngày: 03 - 7 - 2024
V/v "Tranh chấp đòi tài sản".

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 Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Bà Nguyễn Thị Thoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, 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 Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 346/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2341/2024/QĐ - PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7607/2024/QĐPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1930. Địa chỉ: Số C Đường N, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn S1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số C Đường N, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền chứng thực số 2736 Quyển số 01/2019-SCT/CK, ĐC ngày 05/8/2019 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C).

Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số D đường C, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của của bị đơn: Bà Phan Thu Út T, sinh năm: 1954. Địa chỉ: Số D đường C, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền công chứng số 00009486, Quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/UQ ngày 11/11/2023 tại Văn phòng C).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thu Út T, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số D đường C, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn N;

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị S có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn S1 trình bày:

Bà Lê Thị S là chủ sử dụng đất diện tích 2.132,2m^2 thuộc các thửa 165, 701, Tờ bản đồ 22 (Tài liệu đo năm 2003), xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 694087, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 131/QSDĐ ngày 16/6/2004. Trong đó có phần diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 58,1m^2 thuộc một phần thửa 165 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất Số hợp đồng: 01-220/TB/2017 do Công ty TNHH T3 phát hành ngày 17/11/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra duyệt ngày 18/5/2018. Phần dất tranh chấp này tiếp giáp với Hẻm C Đường N, Tổ F, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông N trồng tre trên phần đất tranh chấp và cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của ông N nên khởi kiện bà S tại Tòa án vào năm 2018. Sau đó, ông N rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 409/2018/QĐST-DS ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Sau khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, gia đình ông N vẫn tiếp tục chiếm dụng, thu hoa lợi từ phần đất tranh chấp nêu trên, mặc dù bà S đã nhiều lần yêu cầu ông N phải chặt bỏ tre trả lại hiện trạng đất trống cho bà, nhưng ông N không thực hiện. Vì vậy, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N phải chặt bỏ các bụi tre đã trồng trên đất của bà S, trả lại hiện trạng đất trống diện tích 58,1m^2 thuộc thửa 165, Tờ bản đồ 22 (Tài liệu đo năm 2003), xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn N có người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thu Út T trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp 58,1m^2 là của cụ Nguyễn Thị Đ (chết năm 1948) là bà cố ngoại của ông N để lại theo trích lục bản đồ số 20, thửa đất số 388 trước 30/4/1975. Tài liệu trước năm 1975 không có đường đi. Năm 2000, cụ Đặng Thị D (là mẹ của ông N) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.010m^2 thuộc thửa 1647, 1648, Tờ bản đồ 20 (Tài liệu 02/CT-UB), xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có chừa đường đi. Năm 2003, bà D có chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 1.088,6m^2 thuộc các thửa 160, 712, Tờ bản đồ 22 (Tài liệu đo năm 2003), xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 189 QSDĐ/HTH ngày 15/8/2004. Ông N cho rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhân viên đo đạc nói phải bỏ hàng tre (phần đất tranh chấp) ra vì sau này sẽ mở đường đi.

Đến năm 2013, ông N mới biết phần đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận cho bà S. Vì vậy, ông N khiếu nại, tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C và khởi kiện tại Tòa án vào năm 2018. Sau đó, ông N rút đơn khởi kiện để khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà S, nhưng chưa được giải quyết.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu ông N phải chặt bỏ các bụi tre đã trồng trên đất của bà S, trả lại hiện trạng đất trống diện tích 58,1m^2 thuộc thửa 165, Tờ bản đồ 22 (Tài liệu đo năm 2003), xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà S thì ông N không đồng ý. Ông N không yêu cầu tòa án tiến hành đo vẽ lại hiện trang đất tranh chấp, ông thống nhất theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất Số hợp đồng: 01-220/TB/2017 do Công ty TNHH T3 phát hành ngày 17/11/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra duyệt ngày 18/5/2018. Ông N yêu cầu tòa án tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S. Buộc ông Trần Văn N, bà Phan Thu Út T1 có nghĩa vụ chặt 01 (một) bụi tre, gồm 32 (ba mươi hai) cây, trả lại hiện trạng đất trống cho bà S đối với diện tích 58,1m^2 thuộc Thửa 165-1, Tờ bản đồ số 22 (Tài liệu đo năm 2003), xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất Số hợp đồng: 01-220/TB/2017 do Công ty TNHH T3 phát hành ngày 17/11/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C kiểm tra duyệt ngày 18/5/2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/02/2024, bị đơn ông Trần Văn N nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn trình bày:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không xét yêu cầu hủy giấy của nguyên đơn và đưa Ủy ban nhân dân huyện C vào tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày theo Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 20/2/2024, cụ thể:

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kháng nghị phúc thẩm đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do chưa làm rõ trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S tại thửa 165 (Tài liệu năm 2003) trong đó có diện tích đất 58,1m^2 theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB nằm trong thửa 388 thuộc quyền sử dụng của gia tộc ông N. Ông N đã có khiếu nại tại Ủy ban nhân dân huyện C nhưng chưa được xem xét giải quyết.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ông N có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện C về việc đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S là không đúng vì có 58,1m^2 đất cấp cho bà S do gia đình ông N trực tiếp quản lý và sử dụng từ năm 1975 cho đến nay nhưng không đưa Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S có phù hợp với quy định của pháp luật không. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không xem xét tính hợp pháp, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C trong cùng vụ án là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi. Căn cứ kháng cáo, kháng nghị không có cơ sở vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Út T2:

Có cùng ý kiến với bị đơn.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của những người

tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 20/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS - ST ngày 06/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi;

Căn cứ khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về ranh giới bất động sản liền kề như sau:

"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung."

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 58,1m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 694087, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 131 QSDĐ/HTH ngày 16/6/2004 cho bà Lê Thị S là phần đất mà ông Trần Văn N đã trồng bụi tre từ trước 1975 từ đó đến nay ông N vẫn khai thác và thu lợi. Như vậy có đủ cơ sở xác định bụi tre mà ông N trồng trên đất bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đã tồn tại từ trước năm 1975 điều này phù hợp với bản vẽ sơ đồ hiện trạng nhà đất ngày 17/11/2017 của Công ty TNHH T3 kiểm tra nội nghiệp ngày 18/5/2018 thể hiện diện tích đất tranh chấp theo tài liệu 02/CT/UB thuộc thửa 388, 389, theo trình bày của ông N thì từ trước đến nay phần đất này của gia tộc ông, cấp sơ thẩm chưa làm rõ thời gian nào các bên bắt đầu có tranh chấp để từ

đó xác định *ranh giới bất động sản liền kề đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp*. Trên cơ sở đó xác định trình tự thủ tục mà Ủy ban nhân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S có đúng hay không. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn phát sinh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà S, cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu của ông N được đưa ra tại phiên tòa là không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 200 và khoản 3 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng, tuy nhiên xét thấy để vụ án được giải quyết chính xác triệt để, tránh gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự thì yêu cầu của ông N về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S là không thể tách rời, phải được giải quyết trong cùng một vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án là cần thiết. Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có căn cứ để chấp nhận một phần.

[4] Về án phí đân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017,

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện trưởngViện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn N được miễn.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân H. Củ Chi;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Củ Chi;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Doãn Thị Kim Thúy