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: 1080/2017/DS-PT
Ngày: 01/12/2017
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 Bùi Thị Kim Dung
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Cường
Ông Bùi Liên Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo - 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***: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27/11/2017 và 01/12/2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 470/2016/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2533/2017/QĐPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1938; cư trú tại: Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972; cư trú tại: đường P, Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số chứng thực 0291 ngày 27/4/2015, lập tại Văn phòng Công chứng Nhà Rồng) (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1958; cư trú tại: Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

1/ Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1938; cư trú tại: Tổ M Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà **Nguyễn Thị Đ2**, sinh năm 1962; cư trú tại: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1969; cư trú tại: Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1974; cư trú tại: Tổ M Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

5/ Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1981; cư trú tại: Tổ M Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972; cư trú tại: đường P, Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà Đẹc, bà Liên, ông Tâm, ông Thành: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972; cư trú tại: đường P, Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

7/ Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ M Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt theo đơn xin vắng mặt ngày 07/4/2017)

8/ Bà **Nguyễn Thị L3** (Đã chết năm 2012) – không có người thừa kế về quyền và nghĩa vụ tố tụng.

(Bà Đ, bà Đ2, bà L2, ông T, ông T2, bà L, bà L2, bà L3 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ3, chết năm 1985)

9/ Ông **Trần Hữu T**, sinh năm 1951; cư trú tại: Tổ M Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

10/ **Ủy Ban Nhân Dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh**. (Vắng mặt theo Công văn số 2440/UBND-NV ngày 13/4/2017)

- *Người kháng cáo:* bà **Nguyễn Thị N**, là bị đơn; ông **Trần Hữu T**, bà **Nguyễn Thị L,** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/10/2014 cùng các lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ – có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Đ thừa hưởng từ cha mẹ để lại trước năm 1975.

Năm 1960, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn Đ3 (chết năm 1985) tiếp tục sử dụng phần đất mà cha mẹ đã cho.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn Đ3 có 07 (bảy) người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị L3 (đã chết năm 2012) – vẫn còn độc thân, không có con.

Năm 1987, bà Nguyễn Thị Đ đăng ký thửa đất theo bằng khoán cũ 527 tài liệu 299 nhằm lô 19 tọa lạc tại phường A diện tích 10.538 m^2 .

Năm 1991, bà N có thuê một phần đất của bà Đ để sử dụng.

Năm 1992, bà Đ và bà N có làm giấy tay thỏa thuận mua bán phần đất có diện tích 1560m^2 thửa 397 tờ bản đồ số 4 (TL 02) phường A, có chính quyền địa phương xác nhận.

Ngày 30/10/1998 đến ngày 29/12/2003 bà N đăng ký giấy chứng nhận QSD đất là 1625m^2; thửa 397 tờ bản đồ số 4 (TL 02) phường A. Ranh giới đất mà bà N mua đã được bà N sử dụng ổn định cho đến nay. Nhưng năm 2014, bà Đ phát hiện bà N lấn ranh xây tường rào, yêu cầu bà Đ ký ranh đất và nói là sau này sẽ bồi thường đất, đền lại tiền. Đồng thời, bà N đã được xét cấp trọn thửa 397 với diện tích 1625m^2 .

Phần đất tranh chấp là tài sản của bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền định đoạt, không liên quan đến các con của bà.

Việc bị đơn bà N cho rằng có đưa cho nguyên đơn bà Đ 05 (năm) chỉ vàng vào lúc nhận được giấy chứng nhận QSD đất vì phát hiện dư 64,9m^2 đất là không đúng sự thật và không có chứng cứ.

Do đó, nguyên đơn bà Đ xác định yêu cầu khởi kiện: Đòi vợ chồng bà N, ông T liên đới trả lại: Hoặc phần đất thừa mà bà Đ đã chuyển nhượng là: 65m^2 căn cứ vào giấy chứng nhận mà bị đơn đã được cấp, vị trí 65m^2 đất thừa theo nội dung bản tự khai ngày 04/5/2016. Tuy nhiên, bà Đ đề nghị quy ra giá trị thị trường để trả bằng tiền là 7.000.000 đồng/m^2 x 65m^2, tổng cộng là: 455.000.000 đồng, không yêu cầu nhận lại đất vì không biết ranh giới vị trí 65m^2 đất thừa ở đâu do đất hiện nay đang được bà N quản lý sử dụng.

Nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Nguyệt Hằng trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:

Vào năm 1992 bà N có mua của bà Đ miếng đất có chiều ngang 30m và chiều dài 52m, tổng diện tích 1.560m^2 với giá 2,5 lượng vàng. Khi bà N mua đất thì chung quanh đất là mương nước vì thời điểm đó toàn bộ khu vực này là đất nông nghiệp, mương nước thông từ đất của người này sang đất của người khác để tưới tiêu chung. Toàn bộ phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận như sau :

+ Đất rau màu diện tích 1225m^2 thuộc phần thửa 397 tờ bản đồ số 4 (TL02) phường A được cấp Giấy CNQSD đất số vào sổ: 01422/QSDĐ/Q12/1998 ngày 30/10/1998 cho bà N.

Nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đại trà, việc kê khai để tách sổ là do bà Đ làm cho bà N, khi đo đạc lại bà N cũng không biết diện tích cụ thể vì bà N thấy mình sử dụng ranh đất đã ổn định hơn 06 năm.

+ Đất thổ diện tích 399,3m^2 thuộc thửa 397-1 tờ bản đồ số 4B (sơ đồ nền) phường A được cấp Giấy Chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở hồ sơ gốc số 12578 ngày 26/11/2003 cho vợ chồng ông T, bà N.

Khi bà Đ gọi bà N ra UBND Phường A để nhận giấy chứng nhận QSD đất, bà N mới biết diện tích đất được cấp giấy có sai lệch, dư ra so với giấy tay là 64,9m^2. Vì vậy, bà Đ yêu cầu bà N đưa thêm 05 chỉ vàng. Bà N cũng chấp nhận

trả thêm cho bà Đ 05 chỉ vàng mà không kiểm tra lại việc đo vẽ diện tích hiện trạng đất của bà N có đúng với diện tích trên 02 giấy chứng nhận hay không,

Việc đưa thêm 05 chỉ vàng cho bà Đ thì bà N cũng không yêu cầu bà Đ viết giấy biên nhận.

Kể từ lúc mua đất vào năm 1992 cho đến nay, phần đất mà bà N mua và sử dụng có ranh giới ổn định đồng thời thực hiện đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

Nay theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 44213/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 16/12/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì tổng diện tích hiện trạng đất của bà N sử dụng chỉ có 1414,1m^2, với diện tích này còn ít hơn (nghĩa là bà Đ bán cho bà N còn thiếu 145,9m^2) so với giấy tay ban đầu năm 1992 mà bà Đ lấy làm căn cứ để đi kiện bà N.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn không còn yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, bị đơn bà N còn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện trong vụ kiện tranh chấp Quyền sử dụng đất. Cũng như việc triệu tập những người con chung của vợ chồng ông Đực, bà Đ là triệu tập dư người tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu T trình bày:

Bị đơn bà N là vợ của ông T.

Vào năm 1992, bà N đứng tên mua của bà Đ miếng đất có chiều ngang là 30m và chiều dài 52m, tổng diện tích 1.560m^2 với giá 2,5 lượng vàng. Khi bà N mua đất thì chung quanh đất là mương nước vì thời điểm đó toàn bộ khu vực này là đất nông nghiệp, mương nước thông từ đất của người này sang đất của người khác để tưới tiêu chung.

Đến năm 1993, vợ chồng bà N, ông T xây nhà cấp 4 (phần xây dựng này đến năm 2003 đã được UBND Quận M cấp Giấy CN QSHNƠ và QSDĐƠ số 12578 với diện tích 399,9m^2). Phần đất còn lại, vào năm 1998 Nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đại trà, việc kê khai để tách sổ là do bà Đ làm cho bà N, nên bà N, ông T cũng không để ý việc đo phóng lại vì gia đình sử dụng ranh đất đã ổn định hơn 06 năm. Ngày bà Đ gọi vợ chồng bà N, ông T ra UBND phường A để nhận giấy thì biết diện tích có lệch so với giấy tay là 64,9m^2. Bà Đ yêu cầu đưa thêm 05 chỉ vàng và bà N, ông T cũng chấp nhận mà không kiểm tra lại việc đo vẽ khi làm sổ có đúng diện tích thực tế hay không, việc đưa thêm 05 chỉ vàng này không yêu cầu bà Đ viết giấy tờ. Cho dù có sổ hay thời điểm trước đó chưa có sổ, ông bà cũng giữ đúng ranh đất và canh tác cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính là đóng thuế cho Nhà nước mấy chục năm trên diện tích đất được Nhà nước công nhận theo sổ tổng cộng là 1.624,9m^2.

Nay theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 44213/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 16/12/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì tổng diện tích hiện trạng đất của bà N, ông T đang sử dụng chỉ có 1414,1m^2, với diện tích này còn ít hơn (nghĩa là

bà Đ bán cho bà N còn thiếu 145,9m^2) so với giấy tay ban đầu năm 1992 mà bà Đ lấy làm căn cứ để đi kiện bà N.

Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L trình bày:

Phần đất tranh chấp là tài sản của bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền định đoạt, không liên quan đến và không có ý kiến khác. Đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số: 8195 ngày 20/10/2016 nêu ý kiến:

Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến trong vụ kiện tranh chấp "Quyền sử dụng đất" nêu trên.

Đồng thời, Ủy Ban Nhân Dân Quận M có văn bản xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ủy Ban Nhân Dân Quận M thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án nhân dân các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 470/2016/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân Quận M đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Pháp lệnh về lệ phí, án phí;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ:

Buộc ông Trần Hữu T và bà Nguyễn Thị N trả cho nguyên đơn số tiền là 129.800.000 (Một trăm hai mươi chín triệu tám trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với việc ông Trần Hữu T và bà Nguyễn Thị N trả cho nguyên đơn số tiền là 455.000.000 (Bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Hữu T và bà Nguyễn Thị N liên đới trả cho nguyên đơn 7.047.340 (Bảy triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi) đồng tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền sau khi án có hiệu lực.

Kể từ ngày án có hiệu lực và nguyên đơn có yêu cầu thi hành án mà ông T, bà N vẫn chưa thi hành xong thì còn phải chịu lãi suất cơ bản tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành xong.

4. Về án phí:

Ông Trần Hữu T và bà Nguyễn Thị N liên đới chịu án phí có giá ngạch là 6.490.000 (Sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng nộp tại tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.260.000 (Mười sáu triệu hai trăm sáu mươi nghìn) đồng được cấn trừ vào số tiền 11.100.000 (Mười một triệu một trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004978 ngày 14/11/2014 nên còn phải nộp thêm số tiền là 5.160.000 (Năm triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

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

Ngày 27/12/2016 bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà N và ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/12/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn giá đất mà cấp sơ thẩm đã áp dụng để buộc phía bà N, ông T bồi thường cho phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N là bị đơn trình bày:

Trong quá trình giải quyết trước đây cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, những lời trình bày của bà Lê Thị Nguyệt Hằng là người đại diện theo ủy quyền của bà N là không chính xác. Đến khi nhận được bản án sơ thẩm, bà N mới biết sự việc này, do đó bà đã không còn ủy quyền cho bà Hằng đại diện tại cấp phúc thẩm nữa. Bà N xác định: Vào năm 1991 bà có mua của bà Đ miếng đất với tổng diện tích là 1.625m^2 với giá 2,5 lượng vàng, hai bên lập giấy tay mua bán có đầy đủ chữ ký của bà Đ cùng bảy người con. Sau đó đến năm 1992, khi UBND Phường A, Quận M tiến hành đo đạc lại, do phải trừ đường, nên bà N và bà Đ mới ký tiếp một giấy tay mua bán với diện tích đất là 1.560 m^2. Đến năm 1998, bà N và bà Đ cùng lên Phường để làm thủ tục xin tách thửa, bà Đ đã nộp cả hai giấy mua bán đất cho UBND Phường A, Quận M. Căn cứ trên giấy tay mua bán năm 1991 nên Hội đồng đã thuận cấp cho bà N thửa 397 với diện tích 1.625 m^2 đất. Bà N khẳng định giấy mua bán đất với diện tích 1.625 m^2 đã nộp cho UBND Phường A, Quận M.

Nay, bà Đ cùng các con lại phủ nhận việc mua bán 1.625 m^2, việc thưa kiện làm ảnh hưởng đến gia đình của phía bị đơn nên bà N đồng ý trả lại cho bà Đ 65 m^2 đất, bà không đồng ý quy ra tiền để trả như bản án sơ thẩm đã tuyên. Bà yêu cầu bà Đ phải chỉ ra được phần đất 65 m^2 nằm ở vị trí cụ thể nào.

Ông Trần Hữu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông thống nhất với những lời trình bày của vợ ông là bà Nguyễn Thị N. Ông xác định vợ chồng ông mua của bà Đ diện tích đất 1.625 m^2, giấy tờ mua bán đã nộp cho UBND Phường A, Quận M. Hiện nay việc vợ chồng ông đồng ý trả lại 65 m^2 đất cũng vì không muốn rắc rối kéo dài, còn trên thực tế vợ chồng ông không lấn chiếm đất của bà Đ.

Bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và của những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ2, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Bà khẳng định không có giấy tay mua bán đất vào năm 1991 như bà N trình bày, chỉ có giấy tay mua bán đất năm 1992 được ký giữa bà Đ và bà N với diện tích 1.560 m^2. Bà đề nghị Tòa án cần xác minh làm rõ, nếu có giấy tay mua bán với diện tích 1.625 m^2 tại UBND Phường A, Quận M, bà xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà cũng đề nghị Tòa án phải yêu cầu Ủy ban nhân dân giải thích tại sao giấy mua bán đất giữa bà Đ và bà N (có xác nhận của chính quyền địa phương) chỉ có 1.560 m^2 nhưng bà N lại được duyệt cấp đến 1.625 m^2 đất?

Bà yêu cầu phải áp dụng đơn giá đất là 5.000.000 đồng/m^2 để buộc bà N, ông T bồi thường cho 65 m^2 đất đã lấn chiếm của gia đình bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N trình bày đồng ý trả lại 65 m^2 đất thì phía bà Đ cũng đồng ý. Bà yêu cầu Tòa lập bản vẽ xác định chính xác diện tích đất này nằm ở vị trí nào.

Bà Nguyễn Thị L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh: có Công văn số 2440/UBND-NV ngày 13/4/2017 xin vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến trong vụ kiện tranh chấp. Ủy ban nhân dân Quận M thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án nhân dân các cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm, bà N trình bày giữa bà và bà Đ cùng bảy người con có một giấy mua bán đất với diện tích 1.625 m^2, giấy tờ này do UBND Phường A, Quận M giữ. Phần diện tích tranh chấp ở vị trí số 6 là mương nước do bà N, bà Vinh (giáp ranh với đất của bà N) đang sử dụng chung. Do có hai tình tiết mới phát sinh này nên cần đưa UBND Phường và bà Vinh tham gia phiên tòa để xác minh làm rõ. Ngoài ra cần xác định diện tích đất cấp cho bà N có nằm trong lộ giới các con hẻm, đường đi nội bộ hay không? Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

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:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N xác định toàn bộ lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà tại cấp sơ thẩm là không chính

xác, không có sự việc bà mua của bà Đ diện tích đất 1.560m^2 cũng như việc bà đưa thêm cho bà Đ 05 chỉ vàng cho phần diện tích dư ra trên Giấy chứng nhận. Bà N trình bày: vào năm 1991, bà mua của bà Đ diện tích đất là 1.625m^2, hai bên lập giấy tay mua bán có đầy đủ chữ ký của bà Đ cùng bảy người con và giấy mua bán này bà đã nộp cho UBND Phường A, Quận M khi làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cung cấp cho Tòa án có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/7/1998 của bà N gửi cho UBND Phường A, Quận M. Tại mục diện tích đất xin đăng ký có đến hai con số 1.625m^2 và 1.560 m^2 ghi liền nhau đồng thời có việc sửa tại phần ghi bằng chữ từ 1.560 m^2 thành 1.625m^2. Toàn bộ hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà N chỉ có giấy mua bán được chính quyền địa phương xác nhận với diện tích 1.560 m^2 cùng một sơ đồ hiện trạng thể hiện diện tích đất với chiều ngang 30m, chiều dài 52m; không có giấy mua bán với diện tích 1.625m^2. Tuy nhiên, Hội đồng lại duyệt cấp cho bà N thửa 397 với diện tích 1.625m^2. Chính vì có sự chênh lệch 65 m^2 mà giữa bà Đ và bà N đã xảy ra tranh chấp. Bà Đ cho rằng bà N đã lấn chiếm đất của mình còn phía bà N khẳng định bà được cấp theo đúng giấy mua bán đất đã nộp cho UBND Phường A, Quận M; UBND Phường đã chỉnh sửa con số trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà cho phù hợp với giấy mua bán. Nhận thấy, cần phải đưa UBND Phường A, Quận M vào tham gia tố tụng trong vụ án để xác minh làm rõ việc Ủy ban có lưu giữ bộ hồ sơ có giấy mua bán giữa bà N, bà Đ cùng bảy người con với diện tích là 1.625m^2 hay không? Việc duyệt cấp thửa 397 cho bà N dựa trên cơ sở nào? Ai là người xin tách thửa? Nếu dựa vào việc chuyển nhượng giữa bà Đ và bà N thì tại sao giấy mua bán ngày 13/6/1992 thể hiện diện tích là 1.560 m^2 trong khi thửa 397 cấp cho bà N lại có diện tích là 1.625m^2?

Ngoài ra, cần lập bản vẽ xác định rõ 65 m^2 đất mà bà Đ khởi kiện cho rằng bà N đã lấn chiếm nằm ở vị trí nào? Hiện nay phía bà N trình bày diện tích đất của bà chỉ còn 1.414,1 m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà Đ trình bày nếu bà N không đồng ý quy đổi ra tiền để trả thì bà yêu cầu được trả lại phần đất đã bị lấn chiếm. Nhưng nguyên đơn lại cho rằng 65 m^2 đất mà bà N lấn chiếm là nằm ở cả bốn phía mảnh đất của bà N là không hợp lý.

Tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/3/2016, theo cấp sơ thẩm thì hiện trạng đất mà bà N sử dụng là không hết trọn thửa 397, cụ thể ở vị trí số 6 (phía Tây) là 29,3m^2 mương thoát nước nội bộ, không phải là mương công cộng. Tuy nhiên, theo lời trình bày của bà N tại phiên tòa phúc thẩm thì mương nước này là sử dụng chung với bà Nguyễn Thị Vinh, mỗi bên sử dụng một nửa. Bà Vinh là chủ đất giáp ranh với bà N và cũng mua đất từ bà Đ. Cần làm rõ việc bà Vinh có chấp nhận toàn bộ 29,3m^2 diện tích mương nước là thuộc sở hữu của bà N hay không, từ đó mới có cơ sở xác định bà N sử dụng chưa hết đất của mình như cấp sơ thẩm đã lập luận?

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh cho những vấn đề trên không thể thực hiện bổ sung

được tại phiên tòa phúc thẩm, do đó cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N, ông T, bà Liểu không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số 470/2016/DS-ST ngày 16/12/2016 của Tòa án nhân dân Quận M về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1938; cư trú tại: , Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972; cư trú tại: đường P, Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số chứng thực 0291 ngày 27/4/2015, lập tại Văn phòng Công chứng Nhà Rồng).

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1958; cư trú tại: 1458/1C Tổ M, Khu phố B, phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N, ông T, bà Liểu không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà N, ông T, bà Liểu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu số 0023473 ngày 27/12/2016, số 0023474 ngày 27/12/2016, số 0023488 ngày 29/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, 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;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung