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:756/2018/DS-PT
Ngày: 17/8/2018
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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch
Bà Nguyễn Đức Hạnh

- Thư ký phiên tòa: 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 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 17/8/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2018, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Toà án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2279/2018/QĐPT-DS ngày 6/6/2018; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2992/2018/QĐPT – DS, Quyết định hoãn phiên tòa 4879/2018/QĐ-PT ngày 03/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 5567/2018/QĐ-PT ngày 23/7/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: **Bà Nguyễn Thị Thu H,** sinh năm: 1974

Địa chỉ: Số 359 ấp X, xã Bình Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Phước C, sinh năm: 1963 - là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2017) (có mặt).

Địa chỉ: Số 197 đường X1, phường Y1, Quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn B thuộc Văn phòng luật sư Quang D – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2.*Bị đơn:* **Ông Võ Văn M**, sinh năm: 1944 (tên gọi khác: Sáu Mậu) (có mặt)

Địa chỉ: ấp X2, xã Y2, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Minh C, sinh năm: 1977 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018) (có mặt).

3.*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: **Bà NLQ,** sinh năm 1944

Địa chỉ: ấp X2, xã Y2, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Minh C, sinh năm: 1977 – là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2018) (có mặt).

4.*Người kháng cáo*: Ông Võ Văn M.

5.*Người kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền cho ông Trần Phước C trình bày:* Vào năm 2004 bà H có nhận chuyển nhượng từ ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Kim Y và bà Võ Ngọc H phần đất với tổng diện tích là 22.114m^2 tại xã Y2, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 024285 ngày 29/03/2004, trong khoảng thời gian sử dụng đất do nhà ở xa nên bà H không biết phần đất của mình đã bị ông Võ Văn M lấn chiếm. Đến khi bà H được Phòng Tài nguyên và Môi trường mời xuống xác nhận ranh đất, vì ông Mậu xin hợp thức hóa phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thì bà H mới biết. Phần đất bà H bị lấn chiếm gồm 01 phần thửa 100-2 và 01 phần thửa số 100-1-2, tờ bản đồ số 06. Tổng diện tích lấn chiếm là 2.555,1m^2. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn M và bà NLQ phải trả lại cho bà H phần diện tích đất đã lấn chiếm là 2.555,1m^2.

* *Bị đơn ông Võ Văn M trình bày*: Vào năm 1978, ông vào Tập đoàn tại ấp X3, xã Y2, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, tập đoàn giải thể nhưng không trả lại đất cho ông. Ông có làm đơn trình lên Ủy ban nhân dân xã Y2 vào ngày 21/10/1991, thì được Ủy ban nhân dân xã Y2 gọi ông lên làm đơn xin lại đất. Ông có làm đơn và Ủy ban nhân dân xã Y2 có cấp lại cho vợ chồng ông miếng đất khác, đứng tên quyền sử dụng đất là bà NLQ (bà NLQ là vợ ông), phần đất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 08, diện tích 28.950m^2. Sau đó, vào ngày 06/04/1998 ông có bán cho 03 chủ đất là ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Kim Y và bà Võ Ngọc H tổng cộng là 22.114m^2. Sau khi bán ông còn 6.839m^2 của thửa 25, tờ bản đồ số 08, con bờ theo ranh lá ra đụng tới đường Nguyễn Công B, có giấy mua bán và cắm cọc rõ ràng. Ông bán cho 3 chủ, sau đó họ bán lại cho bà H. Nay bà H yêu cầu ông trả lại phần đất đang tranh chấp hiện nay ông không đồng ý vì ông đã canh tác, sử dụng ổn định từ trước đến nay.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ*: Tòa án đã tiến hành thông báo bổ sung đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bà T vẫn từ chối tham gia tố tụng, vắng mặt không lý do. Ngày 26/3/2018 Tòa án tiến hành đến nhà để ghi lời khai, tuy nhiên bà vẫn từ chối, không hợp tác, không cung cấp lời khai.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Toà án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H đối với ông Võ Văn M và bà NLQ

Buộc ông Võ Văn M và bà NLQ phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Thu H diện tích đất đã lấn chiếm là 2.555,1m^2 (kèm bản vẽ hiện trạng vị trí ngày

28/02/2018 của Công ty TNHH xây dựng đo đạc DV NĐ Thành Phú Xuân).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thu H hỗ trợ ông Võ Văn M và bà NLQ 20.000.000 đồng tiền cây trên đất và ghi nhận sự tự nguyện của của bà H cho ông M, bà T sử dụng cây cầu làm lối đi qua, khi nào cây cầu không sử dụng được nữa thì ông Mậu không được sửa chữa mà phải tháo dỡ trả lại đất cho bà H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn M và bà NLQ phải chịu là 12.392.235 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại số tiền là 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 03762 ngày 14/6/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 16.917.072 đồng, bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu (đã nộp xong).

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

Ngày 27/4/2018 ông Võ Văn M có đơn kháng toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/5/2018 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/5/2018 kháng nghị nội dung đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Phước C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đều có ý kiến: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Minh C có ý kiến: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì nguyên đơn khởi kiện tranh chấp 2.434m^2 nhưng Tòa án xử chấp nhận 2.555,1m^2 nhưng nguyên đơn không có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung là vi phạm; Không áp ranh bản vẽ hiện trạng đất, Giấy chứng nhận của bà H không có tọa độ vị trí đất, không duyệt nội nghiệp bản vẽ nên bị đơn không đồng ý căn cứ bản vẽ nói trên để làm chứng cứ xét xử; không định giá tài sản trên đất theo biên bản thẩm định tại chổ; Công Văn 115 ngày 24/01/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Z trả lời phần đất tranh chấp giữa bà H và ông Mậu không trùng nhau và tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng áp dụng án phí có giá ngạch là không đúng.

- Bị đơn ông Võ Văn M không có ý kiến bổ sung.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thắm thống nhất ý kiến với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

- 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 chấp nhận kháng nghị và đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do nguyên đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất 2.434m^2 nhưng Tòa án tuyên xử chấp nhận diện tích 2.555,1m^2 mà không yêu cầu nguyên đơn làm đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung; không áp ranh bản vẽ hiện trạng đất, Giấy chứng nhận của bà H không có tọa độ vị trí đất, không duyệt nội nghiệp bản vẽ; không định giá tài sản trên đất; tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng áp dụng án phí có giá ngạch là không đúng.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Tòa án nhân dân huyện Z xét xử sơ thẩm vào ngày 17/4/2018 đến ngày 27/4/2018 ông Võ Văn M có đơn kháng cáo và ngày 14/5/2018 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị. Căn cứ khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo và kháng nghị trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có mặt, căn cứ Điều 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.[2]

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn M, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và các lời khai của các đương sự tại phiên tòa đều thống nhất nội dung vào ngày 06/04/1998 vợ chồng ông Võ Văn M có bán cho 03 chủ đất là ông Trần Trung T, bà Nguyễn Thị Kim Y và bà Võ Ngọc H tổng cộng là 22.114m^2. Sau đó ông Thành, bà Yến, bà H làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/9/2003 ông , bà Y, bà H tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu H và bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2147 QSDĐ/SX ngày 29/3/2004 có diện tích 22.114m^2 thuộc các thửa 100-2, 100-1-2, 100, 100-1, 100-3, 100-1-1. Ngày 11/5/2016 vợ chồng ông Võ Văn M được Ủy ban nhân dân huyện Z cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00017 có diện tích 3.572,2 m^2 thuộc các thửa 16, 303, 306, 307.

Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 12/02/2011 nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất 2.434m^2. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông M, bà T phải trả lại cho bà H diện tích đất 2.555,1m^2 nhưng không yêu cầu nguyên đơn làm đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu là không đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đối với vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng khi xét xử lại áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24 Pháp lệnh án phí lệ phí năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án để buộc ông M phải chịu mức án phí có giá ngạch là không đúng với quy định pháp luật.[3]

Việc tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/02/2018 do Công ty TNHH xây dựng đo đạc DV NĐ Thành Phú Xuân lập đối chiếu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2147QSDĐ/SX ngày 29/3/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp bà Nguyễn Thị Thu H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00017 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp cho hộ ông Võ Văn M, bà Lê Thị T để xác định phần đất có diện tích 2.555,1 m^2 đang tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M và bà T mà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và buộc ông M, bà T có trách nhiệm trả lại cho bà H diện tích đất đã lấn chiếm là không đúng. Bởi lẽ, Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/02/2018 do Công ty TNHH xây dựng đo đạc DV NĐ Thành Phú Xuân lập được đo vẽ theo chỉ dẫn của chủ sử dụng đất trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H không thể hiện tọa độ vị trí đất, không áp ranh phần đất đang tranh chấp lên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà T và bà H, bản vẽ chưa được cơ quan có chức năng kiểm tra duyệt nội nghiệp bản vẽ theo quy định nên Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/02/2018 do Công ty TNHH xây dựng đo đạc DV NĐ Thành Phú Xuân không phải là chứng cứ có giá trị pháp lý nên không thể căn cứ vào bản vẽ này để công nhận quyền sử dụng đất cho đương sự được.[4]

Ngoài ra, ngày 24/11/2011 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Z có công văn số 115/TNMT về việc giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Võ Văn M trong đó thể hiện nội dung như sau: "… Sau khi kiểm tra ranh đất ngoài thực tế sử dụng và cập nhật ranh đất giữa phần diện tích của hộ ông Võ Văn M và bà Nguyễn Thị Thu H lên bản đồ thì phần diện tích đất ngoài thực tế giữa hộ ông M và bà H không trùng nhau. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường xét thấy trường hợp ông Võ Văn M là đủ điều kiện cấp giấy…". Như vậy, giữa hiện trạng bản vẽ theo vị trí nêu trên có mâu thuẫn với văn bản trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Z cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.[5]

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều trình bày trên phần đất đang tranh chấp có trồng rất nhiều cây lâu năm nhưng chưa được xem xét định giá tài sản gắn liền với đất để xác định đúng giá trị đất tranh chấp làm căn cứ

giải quyết vụ án đúng quy định. Những vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để giải quyết vụ án đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về lại Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh, thu thập chứng cứ giải quyết vụ án theo luật định. [6]

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng nghị về án phí sơ thẩm là có căn cứ nhưng do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo trình tự tố tụng theo luật định.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn M, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn ông Võ Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), hoàn trả lại cho ông Võ Văn M số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ;

- Áp Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn M; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Toà án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H và bị đơn ông Võ Văn M.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về lại Tòa án nhân dân huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét và quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông M 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 05906 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z, 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;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Z;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu