

**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: 245/2019/DS-PT

Ngày: 01/4/2019

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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Th

Bà Trần Thị Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh ¹ 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 Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/3/2019 và ngày 01/4/2019, tại Phòng xử án Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
500/2018/TLPT-DS ngày 12/10/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án
nhân dân Quận 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 618/2019/QĐ-PT ngày
26/02/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Bạch T, sinh năm 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: 51/4 Đường N, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mộng H,
sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 51/4 Đường N, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Văn Tr, Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí
Minh (có mặt).

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 133 NDT, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Lê Tất T2, sinh năm 1957
(có mặt)

Địa chỉ: 133 NDT, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 3/1 đường HB, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Thái B, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: 51/4A Đường N, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Tất T2, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 133 NDT, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 3/1 đường HB, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Mộng H, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 51/4 Đường N, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đại Mộng Q, sinh năm 1974 (vắng mặt)

4. Trẻ Đại Phúc T3, sinh năm 2008 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Thảo: Ông Đại Mộng Quyền (vắng mặt).

5. Bà Hồ Hồng P, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 51/4 Đường N, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Ngọc H3, sinh năm 1977 (vắng mặt)

7. Bà Ngô Thị A, sinh năm 1936 (vắng mặt)

8. Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1968 (vắng mặt)

9. Bà Lê Ngọc H4, sinh năm 1973 (vắng mặt)

10. Ông Lê Minh P2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

11. Ông Lê Tấn H5, sinh năm 1964 (vắng mặt)

12. Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1966 (vắng mặt)

13. Ông Lê Khánh C, sinh năm 1967 (vắng mặt)

14. Ông Lê Quang T4, sinh năm 1959 (vắng mặt)

15. Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1962 (vắng mặt)

16. Bà Lê Bích V, sinh năm 1994 (vắng mặt)

17. Ông Lê Minh T5, sinh năm 1978 (vắng mặt)

18. Bà Phạm Ngọc M1, sinh năm 1996 (vắng mặt)

19. Bà Lê Nguyễn Yến N2, sinh năm 1989 (vắng mặt)

20. Bà Nguyễn Thị Thu T6, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 51/10 Đường N, Khu phố B, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Võ Thị Bạch T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2017, nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Thái B phải thực hiện cam kết giữa các bên. Ngày 05/9/2017, nguyên đơn bà T có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án không công nhận ông Lê Tất T2, bà Nguyễn Thị H2 có quyền sử dụng định đoạt phần đất 96,4m² vì phần đất trên thuộc sở hữu của bà. Ngày 01/6/2018, bà T có đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất 96,4m² thuộc sở hữu của bà. Ngày 25/7/2018, bà T có đơn yêu cầu sửa đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 98,3m² tọa lạc tại hẻm 51, Đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 thuộc quyền sở hữu của bà theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/5/2018. Đồng thời, yêu cầu bà H2, ông T2, ông Bảo không được cản trở việc bà xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

Nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T ủy quyền cho ông Nguyễn Mộng H đại diện trình bày:

Năm 1997, bà Võ Ngọc Đ ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T được toàn quyền sử dụng và định đoạt 964m² đất và căn nhà số 389 T B, xã BT, huyện TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/7/1997, bà T chuyển nhượng một phần đất cho các hộ dân với diện tích là 504m². Diện tích đất còn lại là 160m² bà T làm đường đi cho các hộ dân ra đường số 5 (hiện nay là hẻm 51). Hiện nay các hộ dân đi bằng lối đi khác. Bà T đã đóng thuế phần đất trên, tuy nhiên không nhớ rõ năm nào.

Nay bà yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 98,4m² thuộc quyền sử dụng của bà T theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/5/2018. Đồng thời, yêu cầu bà H2, ông Bảo không được cản trở việc bà T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 ủy quyền cho ông Lê Tất T2 đại diện trình bày:

Phần đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/5/2018 là lối đi chung của các hộ dân sinh sống tại đây. Hiện nay phần đất này được nhà nước công nhận là hẻm 51, phía dưới phần đất này là hệ thống cấp thoát nước của toàn bộ các hộ dân sinh sống tại đây. Gia đình bà T rất nhiều lần lấn chiếm rào chắn phần đất trên không cho các hộ dân được đi lại. Vì vậy chính quyền địa phương đã lập biên bản và xử phạt đối với hành vi của bà T. Nay bà H2 không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Bà H2 vẫn tiếp tục gửi đơn ngăn chặn nếu bà T xin cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên.

Bị đơn ông Trần Thái B trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông thì phần đất nguyên đơn yêu cầu là hẻm chung đường đi cho các hộ dân. Việc bà T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời,

không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông vẫn tiếp tục gửi đơn ngăn chặn nếu bà T xin cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tất T2 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộng H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đại Mạnh Q, bà Hồ Hồng P, bà Lê Ngọc H3, bà Ngô Thị A, bà Lê Ngọc M, bà Lê Ngọc H4, ông Lê Minh P2, ông Lê Tấn H5, bà Lê Thị Ngọc N, ông Lê Khánh C, ông Lê Quang T4, bà Lê Thị Ngọc L, bà Lê Bích V, ông Lê Minh T5, bà Phạm Ngọc M1, bà Lê Nguyễn Yến N2, bà Nguyễn Thị Thu T6 trình bày:

Các ông bà không đồng ý việc nguyên đơn bà T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, vì đây là lối đi công cộng và cũng là nơi lắp đặt hệ thống ống nước thủy cục do các hộ dân trong hẻm 51 đang sử dụng. Các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Bạch T về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường lập thuộc quyền sở hữu của bà.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Thái B không được ngăn cản việc bà Nguyễn Thị T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường lập.

Về án phí: Do bà Nguyễn Thị T được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 20/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại số tiền 2.000.000 đồng do bà T đã nộp theo biên lai thu số AE/2014/0004841 ngày 07/3/2018 do Chi cục Thi hành án dân sự lập.

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

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 69/QĐ-SCBSQĐ ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã quyết định: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 64/2018/DSST-DS ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 như sau:

1. Tại dòng 25 trang số 4 từ trên xuống của bản án đã ghi: “Nguyễn Thái Bảo”. Nay được sửa chữa như sau: “Trần Thái B”

2. Tại dòng 14 và dòng 18 trang số 7 từ trên xuống của bản án đã ghi: “bà Nguyễn Thị T”. Nay được sửa chữa như sau: “bà Võ Thị Bạch T”.

Những phần khác của bản án vẫn giữ nguyên.

Ngày 06/9/2018, nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T ủy quyền cho ông Nguyễn Mộng H kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T ủy quyền cho ông Nguyễn Mộng H đại diện trình bày về thủ tục tố tụng: Bà Võ Ngọc Đ hiện là chủ sở hữu nhà, đất (theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 752/GP.MB7 ngày 11/01/1991 của Sở Nhà đất Thành Phố Hồ Chí Minh), cấp sơ thẩm không đưa bà Võ Ngọc Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những hộ (người) tại con đường đi trên phần đất tranh chấp vào tham giá tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Theo Giấy phép hợp thức hóa số 1372/GP-UB ngày 21/8/1990 của Ủy ban nhân dân Quận 2 thể hiện bà Trần Huệ H6 là chủ sở hữu căn nhà 389 Tây B (nay là Tây A) và diện tích đất là 964m². Ngày 28/11/1990, bà H6 bán cho bà Võ Ngọc Đ căn nhà và đất nêu trên và được Sở Nhà đất cấp Giấy phép mua bán số 752/GP-UB ngày 11/01/1991. Ngày 17/01/1997, bà Đ lập giấy ủy quyền cho bà T toàn quyền sử dụng căn nhà và đất nêu trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức. Trong quá trình sử dụng bà T đã chuyển nhượng đất cho nhiều người trên phần đất 964m². Hiện tại trừ 02 căn nhà mặt tiền đường số 5 còn lại 09 căn nhà ở phía dưới đều đi trực tiếp hẻm mới từ đường số 5 vào đến hết nhà ông Bảo (nhà 51/4) mà không đi đường hẻm cũ trong sơ đồ năm 2008. Đồng thời, căn cứ giấy thỏa thuận lối đi nội bộ ngày 27/01/2010 giữa hộ bà H2, hộ ông Bảo và Giấy thỏa thuận cùng ngày 27/01/2010 giữa bà T với bà H2, ông Bảo về lối đi của bà H2, ông Bảo tính từ ranh giới nhà bà H2, ông Bảo đi ra đường mới. Ngoài ra, án sơ thẩm nhận định trên con hẻm cũ có đường nước của các hộ bên trong là không đúng, vì chỉ có đường ống dẫn nước của bà H2. Do đó, yêu cầu công nhận bà T được quyền sử dụng đất diện tích 98,3m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/5/2018. Bà T sẽ chịu chi phí chuyển ống nước từ hẻm mới vào nhà bà H2.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 ủy quyền cho ông Lê Tất T2 đại diện ông Trần Thái B yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mộng H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và các đương sự trong vụ án được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Bà Võ Ngọc Đ là chủ sở hữu nhà, đất tại số 389 ấp Tây B, xã Bình Trung, huyện Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng Tây, Quận 2), trong đó, có phần đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/5/2018. Năm 1997, bà Đ lập giấy ủy quyền cho bà T được toàn quyền sử dụng, mua bán, thế chấp và sửa chữa căn nhà số 389 tổ 11, ấp Tây B, xã Bình Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, hiện nay phần đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Đ. Cấp sơ thẩm, không triệu tập bà Võ Ngọc Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định hiện nay các đương sự trong vụ án có sử dụng con đường mới khoảng 4m để làm đường đi từ nhà ra ngoài hay không. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đại Mạnh Q, ông Lê Quang T4 có yêu cầu xin vắng mặt. Bà Hồ Hồng P, bà Lê Ngọc H3, bà Ngô Thị Ánh, bà Lê Ngọc Mỹ, bà Lê Ngọc H4, ông Lê Minh P2, ông Lê Tấn H5, bà Lê Thị Ngọc N, ông Lê Khánh C, bà Lê Thị Ngọc L, bà Lê Bích V, ông Lê Minh T5, bà Phạm Ngọc M1, bà Lê Nguyễn Yến N2, bà Nguyễn Thị Thu T6 đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296; điểm b khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn T2 hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 752/GP-MB7 ngày 11/01/1991 của Giám đốc Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cho phép ông Trương Thanh M5, bà Trần Thị Huệ H6 được bán nhà số 389 ấp Tây B, xã Bình Trung, huyện Thủ Đức, loại nhà phố, diện tích sử dụng 47,96m² thuộc Giấy phép hợp thức hóa nhà số 1372/GP.UB ngày 21/8/1990 cho bà Võ Ngọc Đ (bút lục số 123).

[3] Theo Giấy ủy quyền ngày 17/01/1997 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức ngày 18/01/1997 có nội dung: Bà Võ Ngọc Đ ủy quyền căn nhà số 389 tổ 11, ấp Tây B, xã Bình Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 47,96m² theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 752 cho bà Võ Thị Bạch T được toàn quyền sử dụng, mua bán, thế chấp và sửa chữa căn nhà. Chúng tôi cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì về sau và chịu trách

nhệm trước pháp luật về sự ủy quyền. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt theo quy định của pháp luật (bút lục số 120).

[4] Theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/1997 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Trung, huyện Thủ Đức có nội dung: Bà Võ Ngọc Đ đồng ý ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T được đăng ký thửa đất số một phần lô số 377, tờ bản đồ số 1, diện tích 964m², loại đất thổ cư, nếu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật (bút lục số 125).

[5] Theo Giấy nhượng miếng đất thổ cư ngày 10/7/1997 có nội dung: Bà Võ Thị Bạch T, ông Nguyễn Ngọc Th chuyển nhượng cho ông Lê Tất T2, bà Nguyễn Thị H2 diện tích 200m² đất trong khuôn viên nhà số 389 ấp Tây B, phường Bình Trung Tây, Quận 2 (chiều dài phía bắc 38,652m giáp ông Hòa, chiều rộng phía tây 3,75m khúc giữa và cuối 5,75m. Tổng diện tích 200m², chừa đường đi từ lộ chùa Cao Đài là 2m đường đi chung vào đến khuôn viên đất, đường đi không ai được quyền sử dụng riêng cá nhân (bút lục số 150).

[6] Theo Giấy thỏa thuận lối đi nội bộ ngày 29/01/2010 giữa hộ bà Võ Thị Bạch T, hộ bà Nguyễn Thị H2, hộ ông Trần Thái B cùng thỏa thuận lối đi nội bộ như sau: Chiều ngang lối đi là đường nội bộ hiện hữu, chiều dài lối đi từ ranh đất nhà bà T và ông H đến hết nhà ông Bảo, được bà T, ông H (là chủ đất) cho bà H2 và ông Bảo được sử dụng làm lối đi. Các hộ trên không được để các vật dụng làm cản trở lối đi chung này. Khi nhà nước thực hiện quy hoạch, quyền lợi được bồi thường của lối đi này sẽ do bà T, ông H thừa hưởng, các hộ bà H2, ông Bảo không được quyền khiếu nại. Khi bà H2 và ông Bảo muốn sử dụng lối đi này làm lối đi riêng buộc phải thương lượng với bà T, ông H (bút lục số 115).

[7] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 204/2009/GCN-UB ngày 24/02/2009 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp thể hiện: Ông Trần Thái B được quyền sở hữu nhà số 51/4A đường số 5, khu phố 4, phường Bình Trung Tây, Quận 2 và sử dụng đất ở thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, diện tích 55m² và tại Mục III sơ đồ nhà ở, đất ở thể hiện đường đất ra đường số 5 (bút lục số 152).

[8] Căn cứ, Giấy nhượng miếng đất thổ cư ngày 10/7/1997 giữa: bà Võ Thị Bạch T, ông Nguyễn Ngọc Th với ông Lê Tất T2, bà Nguyễn Thị H2; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 204/2009/GCN-UB ngày 24/02/2009 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Trần Thái B và theo tài liệu bản đồ địa chính đo năm 2003 (xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bình Trung Tây, Quận 2) (bút lục số 170), đều thể hiện: Phần diện tích đất 98,3m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trung Tây, Quận 2 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/5/2018 là đường đi.

[9] Căn cứ Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 752/GP-MB7 ngày 11/01/1991 của Giám đốc Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: nhà và khuôn viên đất tọa lạc tại số 389 ấp Tây B, xã Bình Trung, huyện Thủ Đức (nay là phường Bình Trung Tây, Quận 2) thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà Võ Ngọc Đ. Đồng thời, theo Công văn số 1474/UBND-TNMT ngày

21/4/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (bút lục số 88); Quyết định số 4771/QĐ-UBND-TNMT ngày 20/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 2 về giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị Bạch T (bút lục số 139 – 140) và Công văn số 540/UBND ngày 17/7/2018 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (bút lục số 261) đều thể hiện nguồn gốc nhà, đất tại số 389 ấp Tây B, xã Bình Trưng, huyện Thủ Đức là của bà Trần Thị Huệ H6 là chủ sử dụng. Ngày 11/01/1991, Sở Nhà đất ký Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 752/GP-MB7 cho phép ông Trương Thanh Miến, bà Trần Thị Huệ H6 bán căn nhà nêu trên cho bà Võ Ngọc Đ (không ghi diện tích khuôn viên). Ngày 17/01/1997, bà Võ Ngọc Đ lập Giấy ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T được toàn quyền sử dụng, mua bán, thế chấp và sửa chữa căn nhà số 389 ấp Tây B, xã Bình Trưng, huyện Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng Tây, Quận 2).

[10] Như vậy, phần đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/5/2018, do bà Đ đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 752/GP-MB7 ngày 11/01/1991 của Giám đốc Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Xét hai tờ Giấy ủy quyền ngày 17/01/1997 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức ngày 18/01/1997 và Giấy ủy quyền ngày 10/12/1997 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Trưng, huyện Thủ Đức, do bà Đ ủy quyền cho bà T không ghi thời hạn ủy quyền. Do đó, hai tờ Giấy ủy quyền nêu trên hết hiệu lực pháp luật theo Điều 587 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định thời hạn ủy quyền: “Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định, thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền”.

[12] Nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Thái B tranh chấp diện tích đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm 51, đường số 5, phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (là một phần đất tại số 389 ấp Tây B, xã Bình Trưng, huyện Thủ Đức) theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 11/5/2018. Cấp sơ thẩm, không triệu tập bà Võ Ngọc Đ (là người đứng tên sử dụng phần đất tranh chấp) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bà T ủy quyền cho ông H đại diện yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2 để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên wefngxHoj wofig xet xl phuc thkm, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2 để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

[14] Đối với yêu cầu về nội dung của các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải chịu và đã miễn tạm nộp án phí.

Vr cac le{treh;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị Bạch T.
2. Hủy bản án số 64/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 69/QĐ-SCBSQĐ ngày 12/9/2018 cùng của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Bạch T không phải chịu và đã miễn tạm nộp án phí.
4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 2;
- TAND Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu (T/17)

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

Lê Ngọc Tường