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: 1034/2018/DS-PT
Ngày: 14/11/2018
V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất (lấn chiếm).

N 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 Nguyễn Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh
Ông Đỗ Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
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 Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 14 tháng 11 năm 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 314/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017, về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất (lấn chiếm)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4839/2018/QĐ - PT ngày 19 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **C**, sinh năm 1959 (vắng mặt).
  Địa chỉ: C19 ấp A1, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
  Người đại diện theo ủy quyền: Bà **M**, sinh năm 1961 (có mặt).
  Địa chỉ: C19 ấp A1, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
  Địa chỉ liên lạc: 225/54 Đường L, Phường P1, Quận Q1 Thành phố Hồ Chí Minh.
  (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 002769, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/4/2014 tại Văn phòng công chứng Bến Thành).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **N**, Văn phòng luật sư N - T, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Địa chỉ: 111 Đường Đ1, Phường P2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1. Bà **N**, sinh năm 1941 (vắng mặt);
2. Ông **H1**, sinh năm 1961 (có mặt);
3. Ông **D1**, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);
4. Bà **H**, sinh năm 1967 (xin vắng mặt);
5. Bà **T**, sinh năm 1968 (xin vắng mặt);
6. Ông **D2**, sinh năm 1975 (có mặt);
7. Bà **X**, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: 219/96 Đường L, Phường P3, Quận Q1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: C19/14 Ấp A2, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông H2, chết ngày 06/5/2018.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và bà X:

Bà **L**, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: 76 Đường Đ2, phường P4, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(lần lượt theo các Giấy ủy quyền số công chứng 016601, Quyển số 07TP/CC-SCC-HĐGD ngày 31/7/2018 và số công chứng 010461, Quyển số 05TP/CC-SCC-HĐGD ngày 16/5/2018 cùng lập tại Văn phòng công chứng Sài Gòn).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **H**, Công ty Luật TNHH B, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Địa chỉ: 223 Đường Đ3, Phường P5, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà **M**, sinh năm 1961 (có mặt).
   Địa chỉ: C19 ấp A1, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
   Địa chỉ liên lạc: 225/54 Đường L, Phường P1, Quận Q1 Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà **T1**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).
3. Bà **T2**, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 219/96 Đường L, Phường P3, Quận Q1 Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **S**, sinh năm 1970 (vắng mặt).
   Địa chỉ: B26/16A xã X2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Bà **L**, sinh năm 1983 (vắng mặt).
6. Bà **Y**, sinh năm 1984 (vắng mặt).
7. Ông **T**, sinh năm 1990 (có mặt).
8. Bà **T3**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 225/54 Đường L, Phường P1, Quận Q1 Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền cho bà L, bà Y, ông T và bà T3: Bà **M**, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: C19 ấp A1, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 225/54 Đường L, Phường P1, Quận Q1 Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 016186, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 23/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận 8).

9. **Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh** (vắng mặt).

Địa chỉ: đường Đ4, Khu hành chính Huyện, thị trấn T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M: Luật sư **N**, Văn phòng luật sư N - T, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Địa chỉ: 111 Đường Đ1, Phường P2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bà N, Ông H1, ông D1, bà H, bà T, ông D2, bà X – Là những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông H2, chết ngày 06/5/2018.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông C có bà M là đại diện ủy quyền trình bày:

Vào năm 1991, vợ chồng ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của ông L thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 5, xã X1 với diện tích 5.580m^2 (vợ và các con ông L cùng ký giấy chuyển nhượng). Việc chuyển nhượng đất có xác nhận của chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ ngày 04/11/1999 cho ông C đứng tên sử dụng đất. Sau khi nhận đất, vợ chồng ông C không trực tiếp canh tác trên đất nên để ông Lê Văn Ngọc làm lúa, đến năm 1997 ông C lấy lại đất để canh tác. Vào năm 1998, ông H2 đến ở kế phần đất của ông C và lấn đất của ông nhưng ông nghĩ đã được cấp giấy chứng nhận rồi thì được Nhà nước bảo vệ.

Năm 2006, chính quyền địa phương họp công bố năm 2007 giải tỏa bồi thường, khi đo đạc, ông C phát hiện diện tích đất bị thiếu 132m^2 do Ông H1 lấn chiếm.

Nay, ông C khởi kiện yêu cầu:

1/ Gia đình ông H2 phải trả lại cho ông C diện tích đất 94,9m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2 (Theo TL năm 2006), Ấp A2, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ

Chí Minh (thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ số 5 (Theo TL 02/CT-UB), xã X1, huyện H), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Hộ gia đình ông H2 tự tháo dỡ, di dời (không bồi hoàn) các công trình, vật kiến trúc có trên phần đất nêu trên để trả lại phần đất trống cho ông C.

Bị đơn - ông H2 có bà L đại diện ủy quyền trình bày:

Vào năm 1997, ông H2 có nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 500m^2 (ngang: 20m; dài: 25m) của ông S (sinh năm 1970, cư trú tại ấp 3, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) bằng giấy tay. Đến ngày 11/8/1998, Ông H1 nhận chuyển nhượng thêm 1/3 đất ao có diện tích 250m^2 do bà K (mẹ của ông S) ký chuyển nhượng bằng giấy tay. Tổng diện tích đất mà Ông H1 nhận chuyển nhượng là 750m^2 và có sự đồng ý, ký xác nhận của ông L (là cha của ông S). Tại thời điểm chuyển nhượng đất, trên phần đất này đã có một căn nhà nhỏ và hàng dừa do ông S trồng để làm ranh đất.

Đến năm 2001, Ông H1 có kê khai nộp thuế đất đầy đủ. Năm 2006, Nhà nước thực hiện việc công khai thông tin nhà đất thì phần đất mà Ông H1 nhận chuyển nhượng thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 2, có diện tích 481,8m^2 và thửa 29, tờ bản đồ số 2, có diện tích 157,2m^2. Tổng diện tích đất là 639m^2. Phần đất của Ông H1 chuyển nhượng bị thiếu 111m^2 so với thời điểm chuyển nhượng. Ông H1 có đề nghị đo đạc để điều chỉnh lại cho đúng với diện tích đất thực tế chuyển nhượng.

Đến năm 2011, vợ chồng ông C và bà M cư ngụ giáp ranh đất nhà Ông H1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Ông H1 trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 132m^2 thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ số 5, xã X1, huyện H vì cho rằng Ông H1 lấn chiếm.

Tại thời điểm Ông H1 chuyển nhượng phần đất của ông S và bà K thì ranh giới đất với hộ ông C, bà M là hàng dừa mà ông S trồng. Đồng thời tại biên bản xác minh ngày 25/11/2011 của Ủy ban nhân dân xã X1, huyện H, ông S cũng xác nhận có trồng hàng dừa làm ranh để giữ đất. Hiện nay, hàng dừa ông S trồng làm ranh đất vẫn còn. Bị đơn cho rằng việc áp ranh theo bản đồ hiện trạng vị trí số 9923/ĐĐBĐ-VPTP ngày 28/8/2014 không chính xác bởi lẽ thực tế bị đơn không lấn chiếm đất của ông C.

Tại Bản tự khai ngày 20/02/2012, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông S khẳng định: ông và mẹ ông chuyển nhượng cho Ông H1 750m^2 đất, có căn nhà trên đất do ông S xây cất, hàng dừa ranh vẫn còn đang tồn tại do ông S trồng. Những người ở xung quanh đều biết việc này.

Bị đơn cho rằng bà K và các người em ông S (L, D, X) không liên quan đến phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn – ông C với bị đơn - ông H2. Bởi lẽ, bà K chuyển nhượng 1/3 đất ao có diện tích 250m^2 cho bị đơn có vị trí nằm cặp hông nhà phía tay trái (đứng từ nhà nhìn ra đường), trong khi đó, phần đất tranh chấp với nguyên đơn là phần đất ông S chuyển nhượng cho bị đơn. Vì vậy, bà L - đại diện ủy quyền của Ông H1 yêu cầu Tòa án không triệu tập bà K, ông L, ông D, ông X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 17/3/2015 ông H2 có bà L là đại diện ủy quyền có đơn phản tố yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông C đòi Ông H1 phải trả lại cho ông C diện tích đất 94,9m^2. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 94,9m^2 thuộc quyền sử dụng của Ông H1. Theo Giấy tay nhượng đất ngày 14/4/1997 Ông H1 mua 500m^2 đất giá 03 lượng vàng. Tạm tính 94,9m^2 có giá trị 18.220.800 đồng (Theo giá vàng 32.000.000 đồng/lượng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà M trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các ông/bà: L, Y, T và T3 đều do bà M là đại diện ủy quyền: cũng trình bày thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các ông/bà: H, D, D2, T1, T2, T, N cùng trình bày: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà L và cùng xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông S trình bày: Vào khoảng năm 1991, gia đình ông có bán cho ông C phần đất ruộng diện tích là 5.566m^2. Riêng phần đất cha của ông cho ông vào năm 1994, ông đã cất căn nhà trên đất chiều ngang 20m, chiều dài 25m, trên đất ông có trồng hàng dừa làm ranh giới của ông và ông C, hiện nay hàng dừa vẫn còn tồn tại. Năm 1997, ông có bán cho ông H2 phần đất nêu trên với giá 03 (ba) lượng vàng có sự đồng ý của gia đình ông. Đến năm 1998, mẹ của ông là bà K có sang nhượng thêm cho ông H2 phần ao nuôi cá bên trái nhà Ông H1, tính từ nhà nhìn ra đường với diện tích khoảng 250m^2. Như vậy, trước sau gia đình ông có chuyển nhượng cho ông H2 nhà, đất và ao nuôi cá là 750m^2 có xác nhận của cha ông là ông L ngày 11/8/1998. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có bà T làm đại diện ủy quyền trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận: Căn cứ thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số 833/QSDĐ/111999 Trang 018.Q2 ngày 04/11/1999 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H sao lục (số sao lục 7269, ngày 09/5/2016) và hồ sơ vụ việc có liên quan thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận qua các chứng từ sau:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất do ông C lập ngày 10/8/1994, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X1 (không ghi ngày, tháng, năm).

- Thông báo niêm yết hồ sơ đăng ký và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân xã X1 lập ngày 22 tháng 8 năm 1998.

- Biên bản kết thúc việc công khai hồ sơ đăng ký và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân xã X1 lập ngày 08/9/1998.

- Tờ trình số 22/TT/UB ngày 11 tháng 5 năm 1999 về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã X1.

- Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xã X1 do phòng Địa chính huyện H lập ngày 04 tháng 6 năm 1999.

- Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện H số 839/QĐ-UB/QLĐT ngày 04 tháng 11 năm 1999 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 85 hộ (có danh sách đính kèm).

- Căn cứ điểm B phần II Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 1992 của Ban Quản lý ruộng đất thành phố Hồ Chí Minh quy định trình tự thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện qua các bước sau:

"- Bước 1: Chỉ dẫn nhận dạng ruộng đất trên bản đồ;

- Bước 2: Viết đơn đăng ký ruộng đất;

- Bước 3: Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận xét duyệt đơn: người sử dụng đất có đủ những điều kiện sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng: Đất có nguồn gốc rõ ràng; sử dụng đúng mục đích, ranh giới, thực hiện đủ nghĩa vụ thuế và không làm ảnh hưởng người sử dụng đất lân cận.

- Bước 4: Công khai danh sách xét duyệt: Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Xã, Phường thông báo công khai danh sách được xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày tại Ủy ban nhân dân Xã, phổ biến cho N dân biết. Kết thúc hạn 15 ngày Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Xã, Phường lập biên bản kết thúc (theo mẫu) có ghi rõ số trường hợp nhận đơn khiếu nại, xác minh, xử lý và lập hồ sơ

gởi lên Ủy ban nhân dân Quận, Huyện duyệt hồ sơ gồm có: Tờ trình, đơn đăng ký ruộng đất của các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Danh sách các hộ dân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thông báo niêm yết; Biên bản kết thúc niêm yết; Các đơn khiếu nại và biên bản giải quyết kèm theo; Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.

Hồ sơ được gởi đến Quản lý ruộng đất Quận, Huyện xem xét thẩm tra trước khi trình Ủy ban nhân dân Quận, Huyện duyệt.

- Bước 5: Phê duyệt của Ủy ban nhân dân Quận, Huyện: Cơ quan Quản lý ruộng đất Quận, Huyện có trách nhiệm kiểm tra toàn bộ hồ sơ của Ủy ban nhân dân Xã, Phường để trình Ủy ban nhân dân Quận, Huyện.

Căn cứ vào Tờ trình của Quản lý ruộng đất Quận, Huyện, Ủy ban nhân dân Quận, Huyện ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh sách.

- Bước 6: Viết vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bước 7: Tổ chức cấp giấy chứng nhận và thu lệ phí.

Như vậy, thành phần hồ sơ về cấp Giấy chứng nhận số 833/QSDĐ/111999 Trang 018.Q2 ngày 04/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông C thực hiện đầy đủ và đảm bảo trình tự quy định tại điểm B, phần II Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban Quản lý ruộng đất thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu của Tòa án tại Công văn số 251/TAHBC-PXM ngày 27/3/2015 bà T trình bày: Trước đây Ủy ban nhân dân huyện H có Công văn số 872/UBND ngày 13/6/2012 ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Ngày 04/7/2012 bà T có bản tự khai, có nội dung theo kết quả chồng ghép giữa bản đồ 02/CT-UB (bản đồ không ảnh) và bản đồ địa chính (BĐĐC) thì ranh giới giữa các thửa đất bị sai lệch. Việc sai ranh giữa thực tế sử dụng và Giấy chứng nhận do bản đồ không ảnh xác định ranh thửa không chính xác. Theo đó, bà T đề nghị Tòa án nhân dân huyện H công nhận theo hiện trạng sử dụng đất của các bên. Tuy nhiên, căn cứ Điều 32a Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi năm 2011 thì Ủy ban nhân dân huyện H tham gia tố tụng và có ý kiến liên quan đến các Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Huyện cấp để thông tin cho Tòa án giải quyết vụ việc. Do đó, nội dung bà T đề nghị công nhận quyền sử dụng tại phần đất mà các bên đang tranh chấp là không thuộc về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H theo quy định của thủ tục tố tụng dân sự. Đồng

thời, nội dung của bà T chỉ là đề nghị không phải là một yêu cầu độc lập của đương sự tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên nội dung trình bày của bà T chỉ là ý kiến trao đổi nên không đủ điều kiện để giải quyết trong cùng vụ án dân sự mà các bên tranh chấp. Do đó, bằng bản tự khai này bà T thay thế hoàn toàn bản tự khai của bà T trước đây và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn ông C phát biểu ý kiến, tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn ông H2 phát biểu ý kiến, tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án về phần thủ tục khởi kiện vụ án dân sự là đúng thời hạn và thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Các đương sự và Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông C. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ/trang 018.Q2 ngày 04/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông C theo yêu cầu phản tố của ông H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh:

Áp dụng Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4, khoản 3 Điều 17, khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 189, 190 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 1 Nghị quyết 04/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

1.1. Buộc hộ gia đình ông H2 phải trả lại cho hộ ông C phần đất có diện tích là 94,9m^2 {Khu 1 (4) (5)} thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2 (Theo TL năm 2006), Ấp A2, xã X1, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (tương ứng thuộc một

phần thửa 73, tờ bản đồ số 5 (Theo TL 02/CT-UB), xã X1, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập bản đồ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 9923/ĐĐBĐ-VPTT ngày 28/8/2014. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ/trang 018.Q2 ngày 04/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông C, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Hộ gia đình ông H2 phải tự tháo dỡ, di dời (không bồi hoàn) các công trình, vật kiến trúc có trên phần đất diện tích là 94,9m^2 {Khu 1 (4) (5)} thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2 (Theo TL năm 2006), Ấp A2, xã X1, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (tương ứng thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ số 5 (Theo TL 02/CT-UB), xã X1, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập bản đồ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 9923/ĐĐBĐ-VPTT ngày 28/8/2014. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ/trang 018.Q2 ngày 04/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông C, để trả lại phần đất trống cho hộ ông C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2, về việc yêu cầu đươc công nhận sử dụng phần diện tích 94,9m^2 {Khu 1 (4) (5)} thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2 (Theo TL năm 2006), Ấp A2, xã X1, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (tương ứng thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ số 5 (Theo TL 02/CT-UB), xã X1, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, án phí, chi phí đo vẽ định giá và quy định về thi hành án của các đương sự.

Ngày 03/7/2017, bị đơn – ông H2 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn - ông C đòi bị đơn phải trả lại diện tích đất 94,9 m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2) tại Ấp A2, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ ngày 04/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông C đối với diện tích đất theo hiện trạng thực tế hai bên sử dụng. Công nhận diện tích đất 94,9 m^2 thuộc quyền sử dụng của bị đơn và ranh đất của hai bên sử dụng như hiện trạng.

Ngày 05/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H ban hành Quyết định số 08/QĐKNPT – VKS – DS, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS – ST ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng đưa bà K và các con của ông L là ông L, D, X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015; Thu thập chứng cứ xác định chính xác phần đất chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C là chưa phù hợp quy định pháp luật và chưa đúng hiện trạng thực tế quản lý sử dụng đất.

Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2, buộc Ông H1 sinh năm 1940 là người cao tuổi phải nộp án phí là không đúng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn – ông C có bà M - đại diện theo ủy quyền trình bày không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa của ông L vào năm 1991. Theo Chỉ thị 02/CT – UB ngày 18/01/1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chủ trương cho tổ chức cuộc điều tra đo đạc chính xác, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi toàn thành phố từ năm 1992, không phải bản đồ không ảnh. Năm 1994, ông C đăng ký quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông L. Năm 1999, ông C được Ủy ban nhân dân huyện H xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúa thuộc thửa số 73 dựa trên bản đồ đo đạc theo chỉ thị 02/CT – UB đúng quy định pháp luật. Năm 1990, ông L cho ông S đất vườn thuộc thửa số 9, ông S chuyển nhượng cho Ông H1 quyền sử dụng đất nêu trên. Theo bản đồ áp ranh thể hiện phần đất Ông H1 sử dụng đã lấn sang phần đất của ông C 94,9 m^2. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc Ông H1 tháo dở công trình vật kiến trúc trên đất trả lại cho ông C 94,9 m^2 đất thuộc quyền sử dụng đất của ông C.

Bị đơn – người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông C đòi bị đơn phải trả lại diện tích đất 94,9 m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2) tại Ấp A2, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ ngày 04/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông C đối với diện tích đất theo hiện trạng thực tế hai bên sử dụng. Công nhận diện tích đất 94,9 m^2 thuộc quyền sử dụng của Bị đơn và ranh đất giữa hai bên như hiện trạng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, đưa vợ và các con ông L vào tham gia tố tụng thu thập chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn sử dụng.

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:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định về thông báo thụ lý phúc thẩm ; Cấp phát tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định. Ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn luật định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Đối với đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông H2; Chấp nhận kháng nghị số 08/QĐKNPT – VKS – DS ngày 05/7/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H Thành phố Hồ Chí Minh: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H.

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] Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, bị đơn - ông H2 đang tham gia tố tụng đã chết ngày 06/5/2018, quyền và nghĩa vụ tài sản của Ông H1 được vợ và các con của ông thừa kế. Căn cứ Điều 174 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, có cơ sở xác định bị đơn là bà N (vợ Ông H1), Ông H1, ông D1, bà H, bà T, ông D2, bà X (các con của Ông H1) là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H2, sinh năm 1940, chết ngày 06/5/2018.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTG ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính Phủ, hộ gia đình ông L đăng ký sử dụng đất thửa số 504 diện tích 950m^2 đất T; thửa số 505 diện tích 1140m^2 đất ao; thửa số 506, diện tích 2970m^2 đất mùa; thửa số 507 diện tích 3975m^2 đất mùa đều thuộc tờ bản đồ số 4, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/9/1991, ông L có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5560m^2 cho ông C. Tuy nhiên, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất không xác định thửa đất nào, loại đất gì. Theo lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không đo vẽ hiện trạng vị trí đất, không có xác định ranh tứ cận khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất.

Căn cứ giấy tay chuyển nhượng đất năm 1997 xác lập giữa ông S (con của ông L) với ông H2, nội dung thể hiện: năm 1990, bà K có cho ông S một nền nhà và một ao để nuôi cá cập bên hông nhà của bà K, tính đại khái diện tích dài 25m, ngang 20m. Nay ông S viết giấy này nhượng lại cho ông H2 với giá chuyển nhượng là 03 lượng vàng.

Ngày 11/8/1998, bà K viết giấy tay nhận của ông H2 1.500.000 đồng chuyển nhượng 1/3 ao nuôi cá cập bên hông phải nhà bà K, trước kia con của bà là S đã chuyển nhượng cho Ông H1 2/3 cái ao. Kể từ ngày bà nhận thêm số tiền trên, Ông H1 được trọn quyền sử dụng toàn bộ cái ao nuôi cá, nếu sau này ai tranh chấp bà hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Cùng ngày 11/8/1998, ông L viết giấy tay chấp thuận cho con là S chuyển nhượng 750m^2 cho ông H2.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định ông L và vợ con ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và ông H2 đều không đo vẽ hiện trạng thực tế để xác định diện tích cụ thể và xác định ranh đất tứ cận.

[2.2] Sau khi nhận đất sử dụng, năm 1994, ông C đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 833/QSDĐ ngày 04/11/1999 cho ông C đứng tên sử dụng 5580m^2 đất lúa thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 5. Về phía Ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo tờ đăng ký nhà đất năm 1999, thể hiện trên đất Ông H1 sử dụng có nhà 80m^2.

Theo ông C trình bày: Năm 2006, chính quyền địa phương họp công bố năm 2007 giải tỏa bồi thường, khi đo đạc, ông C phát hiện diện tích đất bị thiếu 132m^2 do Ông H1 lấn chiếm. Ông C khởi kiện yêu cầu:

1/ Gia đình ông H2 phải trả lại cho ông C diện tích đất 94.9m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 2 (Theo TL năm 2006), Ấp A2, xã X1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ số 5 (Theo Tài liệu 02/CT-UB), xã X1, huyện H), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Hộ gia đình ông H2 tự tháo dỡ, di dời (không bồi hoàn) các công trình, vật kiến trúc có trên phần đất nêu trên để trả lại phần đất trống cho ông C.

Phía bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông L sử dụng nguyên trạng không lấn đất của ông C vì đất của hai bên có hàng dừa ranh do ông S con ông L trồng từ năm 1994 đến nay vẫn còn tồn tại. Ngày 17/3/2015 ông H2 có bà L là đại diện ủy quyền có đơn phản tố yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi hiện của ông C đòi Ông H1 phải trả lại cho ông C diện tích đất 94,9m^2. Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 94,9m^2 thuộc quyền sử dụng của Ông H1.

Xét thấy, việc sử dụng đất giữa các bên được xác lập trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đất. Hộ gia đình ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H2 đều không lập bản vẽ hiện trạng vị trí, không đo vẽ hiện trạng thực tế khi chuyển nhượng và không xác định ranh tứ cận khi giao đất.

[2.3] Khi lập bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh qua các thời kỳ, thể hiện phần đất gia đình ông L chuyển nhượng cho ông C và phần đất gia đình ông L chuyển nhượng cho Ông H1 đều bị thiếu diện tích đất theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông L đã chết, trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà K là người ký giấy tay chuyển nhượng đất cho Ông H1 và không đưa các con của ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L, để thu thập chứng cứ làm rõ nội dung: bên chuyển nhượng đất đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng ở vị trí nào, xác định ranh đất khi giao, thực tế diện tích đất khi giao đủ hay thiếu so với diện tích đất thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng đất, nghĩa vụ của của bên chuyển nhượng đất khi giao thiếu diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhận huyện H cấp cho ông C, chấp nhận yêu khởi kiện của ông C, buộc Ông H1

tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc có trên phần đất nêu trên không bồi hoàn để trả lại cho ông C phần đất trống diện tích 94,9m^2; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông H1 về việc công nhận 94,9m^2 thuộc quyền sử dụng của Ông H1 trong khi chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Bị đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị, là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ đã phân tích nêu trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng vi phạm Điều 73, 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do Tòa án cấp phúc thẩm xét hủy bản án sơ thẩm, bị đơn không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/7/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp. Hoàn trả bị đơn – bà N, Ông H1, ông D1, bà H, bà T, ông D2, bà X là những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2016/0022312 ngày 03/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (do ông H2 nộp).

3. 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.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H;
- Đương sự;
- Lưu (T30).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Mai