

Bản án số: 259/2022/DS-PT

Ngày: 24-5-2022

V/v: “*Tranh chấp về 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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Đặng Huyền Phương

2/ Bà Nguyễn Thị Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 và ngày 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022, về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 289/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 683/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 3164/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị Thúy H**, sinh năm 1971

Địa chỉ: số 350/18/38 đường X1, Phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 110/33/12 đường số 30, Phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Việt K, sinh năm 1963 (có mặt)

2.2. Bà **Ngô Thị Thúy O**, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: 301A Đường X2, ấp 4B, xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Ngọc L**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: 41/1 Phạm Ngũ Lão, Phường 3, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 301A Đường X2, ấp 4B, xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 00007196 ngày 02/6/2021 của Văn phòng công chứng HN)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Phan Đức G** – Luật sư Văn phòng luật sư KM, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 350/18/38 đường X1, Phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 110/33/12 đường số 30, Phường A1, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn – ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2019, các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – bà Trương Thị Thúy H trình bày như sau:

Bà Trương Thị Thúy H và chồng là ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 732m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 847524 ngày 28/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp cho ông Nguyễn Quốc X. Ngày 11/5/2018, bà Trương Thị Thúy H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 cập nhật sang tên chuyển nhượng đối với phần đất trên.

Sau khi thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thì bà Trương Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn T tiến hành tách thành 05 thửa đất là: thửa đất số 1145 (diện tích 142,3m²), thửa đất số 1146 (diện tích 143,6m²), thửa đất số 1175 (diện tích 144,6m²), thửa đất số 1183 (diện tích 128,4m²) và thửa đất số 1184 (diện tích 173,3m²), tổng cộng là 732m². Tách thửa xong thì bà H thực hiện

cắm ranh thì phát hiện ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O là người có phần đất giáp ranh có hành vi lấn chiếm phần đất diện tích khoảng 28,8m², đổ đất, xây tường, rào tôn trên phần đất của bà H và ông T.

Khi bà H và ông T mua đất thì hiện trạng là đất trống, giáp ranh phần đất của bà H và ông T mua có một con đường đất. Qua tìm hiểu thì bà H được biết, ông K và bà O là người mua phần đất con đường đi này. Nhưng sau khi mua con đường thì ông K và bà O tiến hành xây dựng nhà trên con đường này và bị chính quyền xử lý. Chính thời điểm xây dựng con đường đất thành nhà này thì ông K và bà O đã xây lấn chiếm sang đất của bà H và ông T mua.

Bà H và ông T đã nhiều lần đề nghị ông K và bà O dỡ tường rào để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông K và bà O không đồng ý vì cho rằng đây là phần đất của ông K và bà O mua.

Sau đó, bà Trương Thị Thúy H làm đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã A2 về việc ông K và bà O lấn chiếm phần đất của bà Trương Thị Thúy H. Ủy ban nhân dân xã A2 tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không T.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên bà Trương Thị Thúy H khởi kiện tại Tòa án.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2019, nguyên đơn là bà Trương Thị Thúy H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O trả lại phần đất diện tích 28,8m² thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trương Thị Thúy H xác định yêu cầu buộc ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích diện tích 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc Khu 2 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 442742 và CO 442743 ngày 03/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp cho bà Trương Thị Thúy H. Bà Trương Thị Thúy H tự nguyện hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất do ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp theo giá trị được định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2021.

Nguyên đơn – bà Trương Thị Thúy H thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020. Nguyên đơn bà Trương Thị Thúy H thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2021.

* Tại các lời khai tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết

vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn – ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Ngọc L trình bày như sau:

Phần đất bà Trương Thị Thúy H tranh chấp là phần đất của ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O mua của bà Bùi Ngọc Đ. Phần đất này có diện tích là ngang 1,7m và chiều dài là 31m thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã A2, huyện C1 và được Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2007, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00193/03. Khi mua thì phần đất này có tường rào sẵn và dùng làm đường đi.

Nguồn gốc phần đất này là của ông Lưu Văn C hiến đất làm đường đi cho gia đình ông Lê Văn B. Ông B không sử dụng nên bán cho bà Bùi Ngọc Đ.

Nay bà Trương Thị Thúy H yêu cầu buộc ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc Khu 2 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 442742 và CO 442743 ngày 03/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp cho bà Trương Thị Thúy H thì ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O không đồng ý vì đây là đất của ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O mua.

Bị đơn – ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O thống nhất với hiện trạng phần đất tranh chấp theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2020. Nguyên đơn – ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2021.

* Tại Bản quan điểm pháp lý ngày 01/12/2021, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Phan Đức G và tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị V trình bày như sau:

Đề nghị Tòa án đưa ông Lưu Văn C, bà Bùi Ngọc Đ, ông Lê Văn B, ông Trần Văn L1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc nhân chứng.

Phần đất nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O mua. Yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Thị Thúy H là không phù hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

* Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn T là chồng của bà Trương Thị Thúy H. Ông T thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 289/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Trương Thị Thúy H.

Buộc ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc Khu 2 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trương Thị Thúy H và ông Nguyễn Văn T.

Bà Trương Thị Thúy H có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O số tiền là 12.433.360 (Mười hai triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn ba trăm sáu mươi) đồng, thanh toán ngay một lần khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trương Thị Thúy H chậm trả tiền thì bà Trương Thị Thúy H phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 7.640.000 (Bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng.

- Bà Trương Thị Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 621.668 (Sáu trăm hai mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng bà Trương Thị Thúy H đã nộp theo biên lai số AA/2019/0083026 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà Trương Thị Thúy H số tiền là 128.332 (Một trăm hai mươi ngàn, ba trăm ba mươi hai) đồng.

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

Ngày 08/12/2021, bị đơn – ông Trần Việt K, bà Ngô Thị Thúy O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Trương Thị Thúy Hằng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T trình bày tại bản tự khai: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án ở giai đoạn sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Toà sơ thẩm không triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là ông Lưu Văn C, bà Bùi Ngọc Đ, ông Lê Văn B, ông Trần Văn L1 là vi phạm thủ tục tố tụng vì đây là những người liên quan trực tiếp đến nguồn gốc, biến động quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Bà Bùi Ngọc Đ là người đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Ngô Thị Thuý O, phần đất đã chuyển nhượng bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp. Theo các giấy thỏa thuận, giấy xác nhận của ông Lưu Văn C, ông Lê Văn B thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông B và ông B là người quản lý, thực tế sử dụng đất. Do đó, cần thiết phải đưa các ông bà này vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Thực tế diễn biến quá trình biến động liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp, lời khai của nguyên đơn và lời khai của những người có liên quan, người làm chứng cho thấy phần diện tích đất tranh chấp khu 1 và 2 nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông X đã tồn tại móng, hàng rào B40, bị đơn là người đổ đất, tôn tạo công trình trên đất và đúng hiện trạng đang tồn tại thực tế về ranh giới hiện nay. Có căn cứ chứng minh đất tranh chấp có nguồn gốc của ông B, được sử dụng làm đường đi. Bị đơn nhận chuyển nhượng, quản lý liên tục, công khai, đầu tư trên đất. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông X trên giấy tờ. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho ông X, bà H mà không xác minh hiện trạng thực tế là vi phạm pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

Tại đơn khởi kiện ngày 31/7/2019, nguyên đơn khởi yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 28,8m². Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn phải trả lại phần đất có diện tích 22,4m², phần diện tích đất còn lại so với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 6,4m² không được nhắc đến trong bản án sơ thẩm. Như vậy, việc Tòa án không tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm quy định về phạm vi giải quyết yêu cầu khởi kiện. Toà sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xem xét đánh giá chứng cứ không khách quan nên đã tuyên bản án không đúng quy định pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn có nêu ý kiến trình bày việc cấp giấy chứng nhận cho ông X, bà H mà không xác minh hiện trạng thực tế là vi phạm pháp luật nên yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở nhưng không có đơn yêu cầu phản tố. Nay bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận dành cho bị đơn quyền được liên hệ cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Thuý Hằng; được thực hiện thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để được công nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đang tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – luật sư Phan Đức G phát biểu:

1. Về tố tụng: Toà sơ thẩm không triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và nhân chứng là ông Lưu Văn C, bà Bùi Ngọc Đ, ông Lê Văn B. Đây là những người liên quan trực tiếp đến nguồn gốc, biến động quyền sử dụng phần đất tranh chấp cụ thể:

- Theo Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2018 giữa bà Bùi Ngọc Đ và bà Ngô Thị Thuý O (bút lục 81) và vi bằng số 1509 ngày 27/3/2018 (bút lục 86), biên bản giao nhận tiền ngày 27/3/2018 giữa bà Đ và bà O thể hiện bà O có nhận chuyển nhượng của bà Đ phần đất có diện tích 1,7m x 31m đất trống tại thửa 44 tờ bản đồ 19, theo giấy chứng nhận H00113/03 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 06/4/2007, giá mua bán là 130.000.000 đồng. Vị trí, diện tích, hiện trạng được hai bên xác định giao theo thực tế.

- Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2008 giữa ông Lưu Văn C với bà Bùi Thị Phương H bút lục 59, ông C là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định phần đất 1,5m ngang chiều dài bằng thửa đất – phần đất tranh chấp là quyền sử dụng của ông B.

- Giấy thoả thuận phần đất còn lại của ông Lưu Văn C với ông Lê Văn B bút lục 55 xác định: hiện nay tôi có cái bờ đi giáp với thửa đất của anh C số 44 tờ bản đồ 19 không sử dụng ngang 1,6m dài 31,5m giá thương lượng của tôi và anh C , vậy tôi làm giấy này để làm bằng chứng nêu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm để giải quyết.

Như vậy, liên quan đến đất tranh chấp giữa chủ cũ, ông Lưu Văn C và ông Lê Văn B được xác định là thuộc quyền sử dụng đất của ông B (các tài liệu này đã được đối chiếu bản chính) thể hiện được xác lập cho ông B trước khi được chuyển nhượng cho bà H. Toà án sơ thẩm không đưa ông B, bà Đ và ông C vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Đặc biệt các tài liệu này thể hiện ông B là người được sử dụng và quản lý, thực tế sử dụng đất. Trong quá trình hoà giải tranh chấp đất đai tại xã ông B và ông Trần Văn L1 tham gia đã trình bày rõ về nguồn gốc quá trình xác lập quyền sử dụng đất (biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của xã A2 ngày 11/7/2019 (bút lục 76).

* Về nội dung:

- Về phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn kiện ngày 31/7/2019, nguyên đơn yêu cầu toà án buộc bị đơn trả phần diện tích 28,8m² theo diện tích cấp ban đầu 731m². Như vậy, diện tích đất được xác định giới hạn trong phạm vi khu 1 và 2. Bản vẽ sơ đồ nhà đất được văn phòng đăng ký đất đai thành phố chi nhánh Củ Chi lập ngày 18/8/2020 bút lục 74. Bản án của Toà án nhân dân huyện C1 tuyên buộc bị đơn trả đất diện tích 22,4m², trong khu 1 có diện tích 13,5m², khu 2 diện tích 8,9m² theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty Hoàng Thịnh lập ngày 13/7/2020 (bút lục 95). Diện tích 22,4m² là diện tích được công ty Hoàng Thịnh đo trên thực tế. Đối với 6,4m² thì Toà sơ thẩm không tuyên giải quyết như thế nào? Là đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện hay

không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn không rút một phần yêu cầu khởi kiện, đã vi phạm phạm vi giải quyết yêu cầu khởi kiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về chứng cứ chứng minh: Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thuý O:

+ Về nguồn gốc đất tranh chấp: tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai tại xã A2 lập ngày 11/7/2019 bút lục 54,55 ông B xác định: “...sau hợp tác xã đất này chia cho chị tôi là Trịnh Thị Minh V, sau đó bán cho Lê Thị Liên, sau đó bán cho ông Lưu Văn Hưu, sau đó bán cho bà H4, sau đó bán cho ông X, ông X bán cho bà H. Lúc bà V bán cho bà Liên có yêu cầu chừa lối đi để hộ ông Hưu sử dụng. Sau này các hộ phía sau không sử dụng và đã bán lại cho bà H4, bà Đ, sau đó bán lại cho bà O – ông K (bán luôn phần đường đi, mua bán bằng giấy tay) phần đường đi này có ranh mốc rõ ràng từ đầu”. Ông Trần Văn L1 cũng xác định: “Lúc bà V bán có nói chừa đường đi vào khoảng 1,5m dài hết đất, lối đi này chừa cho ông Hưu sử dụng sau này là ông Lưu Văn Thành. Bà Liên bán cho ông C kêu tôi ra chứng kiến việc chừa đường giống như trên. Ông C làm giấy tay có tôi chứng kiến là chừa hẳn con đường này, sau đó ông C bán cho bà H4 và bà Đ, sau đó bán lại phần đường cho ai tôi không rõ. Người mua có xây dựng nhà trên phần lối đi này nhưng đã bị cưỡng chế tháo dỡ hiện tại còn phần móng”.

+ Sự xác nhận của các đương sự nhân chứng phù hợp với nhau và với hồ sơ thể hiện tài liệu chứng cứ trực tiếp xác định: Thứ nhất, Giấy chứng nhận QSDĐ số 00183 ngày 06/4/2007 bút lục 50 cấp cho ông Lưu Văn C. Thứ hai, Ngày 04/01/2008, ông C lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H4 bút lục 68. Tại hợp đồng này thể hiện khi chuyển nhượng cho bà H4 ông C cam kết: “Bên thừa 44 còn 1,5m chiều ngang, dài bằng thửa đất chưa có quyền sử dụng của ông Lê Văn B đang làm QSDĐ, nếu sau này có QSDĐ thì bên B phải mua luôn”. Tuy nhiên, hoàn toàn không có việc bà H ông C thoả thuận mua phần đất này của ông B. Thứ ba, tại Giấy hiến đất làm đường đi ngày 04/3/2008 của ông C và ông B có ông C1 làm chứng bút lục 66 có nội dung: Ông C hiến 1,5m ngang và dài tính từ mặt đường vào hết đất sau khi bán lại cho bà H4. Giấy này có ông L1 trưởng ấp ký xác nhận và xác nhận nội dung này tại Biên bản hòa giải đất đai ngày 11/7/2019. Thứ tư, tại Giấy thoả thuận phần đất còn lại giữa ông C và ông B bút lục 55 (89) “Hiện nay tôi có cái bờ đi giáp với thửa đất của anh C số 44 TBĐ 19 không có sử dụng, ngang 1,6m dài 31,5m với giá thương lượng của tôi và anh C, vậy tôi làm giấy này để làm bằng, nếu sau này có ai tranh chấp, khiếu nại tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm để giải quyết.”. Thứ năm, theo sự xác nhận của bị đơn, người liên quan thì bà H4 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C đã chuyển nhượng đất này cho bà Đ, bà Đ đã xây nhà kiên cố trên đất và đã bị cưỡng chế. Ngày 27/3/2018, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà O giá 130.000.000 đồng, có biên bản giao nhận tiền và lập vi bằng số 1509 của Văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân cùng ngày.

+ Về hiện trạng tài sản, ranh giới QSDĐ tranh chấp khi bà H nhận chuyển nhượng từ ông X tại bút lục 22 (44), Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân xã A2 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thừa nhận lúc mua đã có hàng rào kẽm gai, sau này đổ bê tông xây tường khoảng hơn 1m. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C1 ngày 10/7/2020 xác định “Hiện trạng đất tranh chấp: nền bê tông và tường rào lên và lưới B40... Toàn bộ phần đất do ông K, bà O quản lý, sử dụng”. Phù hợp với bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty Hoàng Thịnh lập ngày 18/8/2020 thể hiện khu 1 (13,5m²), khu 2 (8,9m²) nền bê tông 8,9m. Ngoài ra xác định rõ nhà cấp 4 tường cột BTCT, gác mái tole.”

Như vậy, qua diễn biến quá trình biến động liên quan đến QSDĐ trên, sự thừa nhận của nguyên đơn phù hợp lời khai của người liên quan, nhân chứng cho thấy: Đất tranh chấp khu 1 và 2 bà H nhận chuyển nhượng lại từ ông X đã tồn tại móng, hàng rào B40, thừa nhận ông K bà O đổ đất, tôn tạo công trình trên đất và đúng hiện trạng hiện nay đang tồn tại thực tế về ranh đất. Có căn cứ chứng minh đất tranh chấp có nguồn gốc của ông B, trước được sử dụng làm đường đi. Ông K, bà O nhận chuyển nhượng, quản lý liên tục, công khai, đầu tư trên đất. Bà H nhận chuyển nhượng lại từ ông X trên giấy tờ và tài sản thực tế. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho ông X, bà H mà không xác minh hiện trạng thực tế là vi phạm pháp luật, nên yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở. Từ những phân tích trên kiến nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết: chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C1. Giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đưa các đương sự có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhân chứng vào tham gia tố tụng và triệu tập đến phiên tòa để bị đơn thực hiện quyền hỏi, đối chất, làm rõ, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Đối với yêu cầu đưa người liên quan là ông Lưu Văn C, ông Lê Văn B vào tham gia tố tụng: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2008 giữa ông Lưu Văn C và bà Bùi Phương H4; Giấy hiến đất làm đường đi ngày 04/03/2008 giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Văn B có ông Lê Văn C1 làm chứng và Giấy thỏa thuận phần đất còn lại đều thể hiện rõ ...liền thửa đất số 44 còn 1,5m chiều ngang chiều dài bằng thửa đất chưa có QSDĐ. Xét việc thỏa thuận của các đương sự xác định đất nằm ngoài thửa 44 mà các đương sự đang tranh chấp và chưa được cấp giấy chứng nhận. Do đó, không cần thiết phải đưa các đương sự trên vào tham gia tố tụng.

Đối với yêu cầu đưa người liên quan là bà Bùi Ngọc Đ vào tham gia tố tụng: Căn cứ Biên bản giao nhận tiền 130.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ngô Thị Thúy O và bà Bùi Ngọc Đ có nội dung: "...chuyển nhượng phần đất thuộc địa chỉ: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 19, xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Diện tích với chiều ngang 1,7 mét và chiều dài 31,0 mét thuộc Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 19 theo GCN có số vào sổ cấp H00193/03 do UBND huyện C1 cấp ngày 06/04/2007)...". Theo hồ sơ thì GCN có số vào sổ cấp H00193/03 do UBND huyện C1 cấp ngày 06/4/2007 do ông Lưu Văn C đứng tên chủ sử dụng đất. Tại thời điểm 27/3/2018, ông Nguyễn Quốc Zđang được cấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AP 847524 do UBND huyện C1 cấp ngày 28/9/2009. Mặt khác, việc bà Đ không có quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 19 nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà O là việc giao dịch hai bên, không có liên quan đến vụ án. Bà O có quyền khởi kiện bà Đ trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Về phạm vi khởi kiện: Theo đơn khởi kiện bà H yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích là 28,8 m². Tuy nhiên, bản án của Tòa án huyện C1 chỉ tuyên 22,4 m² theo bản vẽ ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh. Đối với phần diện tích 6,4 m² Tòa án huyện C1 không giải quyết là vi phạm tố tụng, xét thấy: Tại biên bản ghi lời khai và tại các phiên Tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã xác định rõ phạm vi khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất 22,4m² sau khi tiến hành đo vẽ lại phần đất tranh chấp. Do đó, Tòa án huyện C1 chỉ tuyên bị đơn trả lại phần diện tích đất 22,4 m² sau khi tiến hành đo vẽ lại phần đất tranh chấp là có căn cứ, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Về các tài liệu chứng cứ mà phía bị đơn cung cấp và yêu cầu Tòa án áp dụng các chứng cứ này bác yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/01/2008 giữa ông Lưu Văn C và bà Bùi Phương H4; Giấy hiến đất làm đường đi ngày 04/3/2008 giữa ông Lưu Văn C và ông Lê Văn B có ông Lê Văn C1 làm chứng và Giấy thỏa thuận phần đất còn lại đều thể hiện rõ liên thửa đất số 44 còn 1,5m chiều ngang chiều dài bằng thửa đất chưa có QSDĐ. Biên bản giao nhận tiền 130.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Ngô Thị Thúy O và bà Bùi Ngọc Đ thì bà Đ không có quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 19. Toàn bộ phần diện tích đất 732 m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh từ thời điểm cấp giấy cho ông Lưu Văn C đến khi cấp giấy và tách thửa cho bà Trương Thị Thúy H thì hình thể và Tọa độ góc ranh của thửa đất không thay đổi. Biên bản Hòa giải tranh chấp đất đai tại xã A2 có ông Lê Văn B và Trần Văn L1 tham dự, ông B ông L1 xác định có lối đi khoảng 1,5m dài hết đất là phần đất chưa làm đường đi nhưng không thể hiện rõ diện tích hình thể. Theo bản vẽ ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh ngoài diện tích tranh chấp còn phần diện tích 41,4 m² (phù hợp lời khai ông B, ông Lanh). Do đó, yêu cầu bác đơn bà H, công nhận phần đất tranh chấp cho ông K bà O là không có căn cứ.

Về yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, xét thấy: Tại các biên bản Hòa giải, biên bản cung cấp chứng cứ... Bị đơn ông K, bà O đều không có yêu cầu gì, không có yêu cầu phản tố nên nay với yêu cầu này thì không có cơ sở để xem xét do vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Việt K, bà Ngô Thị Thúy O. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 289/2021/DSST ngày 01/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Việt K, bà Ngô Thị Thúy O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 thời hạn kháng cáo: Ngày 01/12/2021, Tòa án nhân dân huyện C1 ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 289/2021/DSST. Ngày 08/12/2021, bị đơn – bà Ngô Thị Thúy O và ông Trần Việt K có đơn kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, bà O, ông K kháng cáo trong thời hạn luật định.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Nguyên đơn – bà Trương Thị Thuý Hằng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Tại bản tự khai không đề ngày, tháng năm ông T và H xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm do bận đi làm. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà H, ông T.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về phạm vi yêu cầu khởi kiện:

Theo đơn kiện ngày 31/7/2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần diện tích 28,8m². Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai (bút lục 138), biên bản hoà giải ngày 05/5/2021 (bút lục 112,113) và tại biên bản phiên tòa (bút lục 157), nguyên đơn trình bày: “Tại đơn kiện ngày 31/7/2019 tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O trả lại phần đất diện tích 28,8m² thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay tôi xác định yêu cầu buộc ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O trả lại phần đất sau đo đạc thực tế có diện tích diện tích 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc Khu 2 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 442742 và CO 442743 ngày 03/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp cho bà Trương Thị Thuý H”. Như vậy, sau khi đo đạc thực tế, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình. Do việc thay đổi

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc Khu 2 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh nên tòa sơ thẩm xem xét và giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là đúng pháp luật. Do đó, phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn về việc tòa án cấp sơ thẩm vi phạm phạm vi giải quyết yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở.

[4.] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng tham gia tố tụng trong vụ án:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc được tách từ phần đất có diện tích 732m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 806165 ngày 06/4/2007. Sau đó, quyền sử dụng đất đổi với diện tích đất 732m² thuộc thửa đất số 44 được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Z và ông X đã được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 847524 ngày 28/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C1. Nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông X và đã đăng ký cập nhật thay đổi về người sử dụng đất chuyển nhượng ngày 11/5/2018. Sau khi được công nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận cho tách thửa đổi với diện tích đất nêu trên. Theo đó, phần đất diện tích 732m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh được tách thành 05 thửa đất gồm thửa đất số 1145, thửa đất số 1146, thửa đất số 1175, thửa đất số 1183 và thửa đất số 1184 cùng thuộc tờ bản đồ số 19 xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh. Các thửa đất này đều được Ủy ban nhân dân huyện C1 công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn. Toàn bộ phần đất diện tích 732m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh từ thời điểm cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 806165 ngày 06/4/2007 của Ủy ban nhân dân huyện C1 cho ông Lưu Văn C đến khi được tách thành 05 thửa đất thì diện tích, hình thể, tọa độ góc ranh của thửa đất đều không thay đổi.

Căn cứ Công văn số 278/CNCC ngày 15/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 thì “Phần đất diện tích 28,8m² (sau đo đạc thực tế diện tích là 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc khu 2 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của công ty TNHH MTV thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa 1183, một phần thửa 1184, tờ bản đồ số

19, tọa lạc xã A2, Huyện C1 hiện bà Trương Thị Thúy H, sinh năm 1971, ngụ tại 350/18/38 Lê Đức Thọ, Phường A1, Quận B1 đứng tên chủ sử dụng.” Như vậy, phần đất tranh chấp diện tích 13,5m² thuộc Khu 1 và 8,9m² thuộc Khu 2 (Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH MTV Thiết kế xây dựng đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh) thuộc một phần thửa đất số 1183 và 1184, tờ bản đồ số 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Thúy H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 442742 và CO 442743 ngày 03/4/2019.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C1 ngày 10/7/2020: “*Hiện trạng đất tranh chấp: nền bê tông và tường rào lên và lưới B40.... Toàn bộ phần đất do ông K, bà O quản lý, sử dụng*”. Phù hợp với bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Hoàng Thịnh lập ngày 18/8/2020 thể hiện khu 1 (13,5m²), khu 2 (8,9m²), nền bê tông 8,9m. Ngoài ra xác định rõ nhà cấp 4 tường cột BTCT, gác mái tole.”; Căn cứ Công văn số 524/UBND-ĐC ngày 31/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã A2, huyện C1 thì “*Phần đất tranh chấp diện tích 28,8m² có khu 1 diện tích 13,5m² và khu 2 diện tích 8,9m² thuộc một phần thửa 1183,1184 đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Trương Thị Thúy H. Tại thời điểm xác minh để cung cấp thông tin cho Tòa án thì khu đất có hiện trạng là vách tole, mái tole, cửa tole đã khóa và không có người sử dụng. Do đó, UBND xã không xác minh được ai là người quản lý sử dụng để cung cấp thông tin cho Tòa án.*”; căn cứ lời khai của các đương sự thì trên phần đất tranh chấp đã tồn tại móng, hàng rào B40 trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Quốc X, bị đơn là người đã đổ đất, xây dựng công trình trên đất đúng hiện trạng theo kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án. Mặc dù có sự mâu thuẫn giữa ranh đất của phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng theo hợp đồng và ranh đất trên thực tế nhưng hồ sơ vụ án chưa có tài liệu, chứng cứ thể hiện khi nhận chuyển nhượng đất từ ông X, giữa nguyên đơn và ông X có biên bản giao nhận đất hay không; các bên có thực hiện việc đo đạc áp ranh khi giao nhận đất hay không để từ đó có căn cứ xác định nguyên đơn biết hay không biết phần đất nguyên đơn mua của ông X do bà Đ sử dụng và sau đó là bị đơn sử dụng và xây dựng các công trình trên đất như biên bản thẩm định ghi nhận.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ bị đơn giao nộp là Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2018 giữa ông Lưu Văn C và bà Bùi Phương H4, Giấy thỏa thuận phần đất còn lại giữa ông Lê Văn B và ông Lưu Văn C không ghi ngày, tháng năm, Giấy hiến đất làm đường đi ngày 04/3/2008 của ông Lưu Văn C có xác nhận của trưởng ấp 4B ngày 05/3/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2018 giữa bà Bùi Ngọc Đ và bị đơn thì sát với ranh đất của phần đất thuộc thửa số 44, tờ bản đồ 19 tọa lạc xã A2, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh có 01 đường bờ dùng làm lối đi của gia đình ông Lê Văn B, phần đường bờ này ông Lê Văn B dùng làm lối đi và ông B đã thỏa thuận nhượng lại cho ông Lưu Văn

C, ông Lưu Văn C hiến làm đường đi chung cho các hộ phía trong. Sau này khi các hộ không sử dụng thì ông Lê Văn B lại chuyển nhượng cho bà Bùi Ngọc Đ và bà Đ chuyển nhượng cho bị đơn. Bà Đ đã xây nhà kiên cố trên đất và đã bị cưỡng chế. Ngày 27/3/2018, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho bị đơn. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2018, bà Đ và bị đơn tự ghi nhận phần đất đường bờ dùng làm lối đi này thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2007, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00193/03 của Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp. Các bên không đo đạc, áp ranh không có biên bản giao nhận đất để xác định vị trí hiện trạng đất chuyển nhượng, mà chỉ giao nhận trên thực tế. Như vậy, có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng cho ông C nhưng thực tế lại do người khác quản lý sử dụng. Để giải quyết vụ án, cần đưa ông C, ông B và bà Đ vào tham gia tố tụng để xác định phần đất đường bờ trước đây sử dụng làm đường đi này có phải phần diện tích đất các bên đang tranh chấp hay không; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho ông C có đúng với nguồn gốc, diện tích đất hay không trong khi ông C đã cam kết hiến đất làm đường đi; có hay không việc ông B và ông C chưa chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này nên sau đó ông B lại chuyển nhượng cho bà Đ. Mặc dù các đương sự trong vụ án không có yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập nào liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và những người chủ sử dụng đất trước đây; cũng không có đương sự nào có yêu cầu khởi kiện đối với bà Bùi Ngọc Đ, ông Lưu Văn C, ông Lê Văn B như nhận định của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nhưng việc để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phải xem xét đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất nên cần đưa bà Bùi Ngọc Đ, ông Lưu Văn C, ông Lê Văn B vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Vì các lý do trên, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa không được chấp nhận; cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Đối với yêu cầu của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ghi nhận dành cho bị đơn quyền được liên hệ cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền để yêu cầu điều chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Thuý Hằng; được thực hiện thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật để được công nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đang tranh chấp theo quy định của pháp luật. Do chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của bị đơn. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần cần giải thích để bị đơn làm đơn yêu cầu, xác định đây có phải là yêu

cầu phản tố hay không để xem xét, thụ lý giải quyết yêu cầu của bị đơn theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 95, Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Việt K và bà Ngô Thị Thúy O. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 289/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Việt K được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0043508 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1.

Bà Ngô Thị Thúy O được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0043509 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1.

3. 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 tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C1;
- THADS huyện C1;
- Các đương sự;
- Lưu (T/25)

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

Nguyễn Thị Huyền

