

**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: 654/2018/DS-PT

Ngày: 03-7-2018

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: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Út

Ông Hồ Minh Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh, 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 Hà Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/06/2018 và ngày 03/07/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 498/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017, về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2544/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1954

Địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B, sinh năm 1991.

Địa chỉ: đường Đ2, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 003452 ngày 22/7/2015 do Văn phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

- Bị đơn: Ông C, sinh năm: 1944

Địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đường Đ3, Khu Trung tâm hành chính thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà NLQ1, sinh năm 1948

2/ Bà NLQ2, sinh năm 1942

3/ Ông NLQ3, sinh năm 1971

4/ Ông NLQ4, sinh năm 1973

5/ Trẻ NLQ5, sinh năm 2006

6/ Trẻ NLQ6, sinh năm 2002

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ5 và trẻ NLQ6 là ông NLQ4, sinh năm 1973.

7/ Ông NLQ7, sinh năm 1969

8/ Bà NLQ8, sinh năm 1974

9/ Bà NLQ9, sinh năm 1999

10/ Trẻ NLQ10, sinh năm 2003

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ10 là ông NLQ7, sinh năm 1969.

11/ Ông NLQ11, sinh năm 1976

12/ Bà NLQ12, sinh năm 1977

13/ Trẻ NLQ13, sinh năm 2007

14/ Trẻ NLQ14, sinh năm 2011

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ13 và trẻ NLQ14 là bà NLQ12, sinh năm 1977.

15/ Ông NLQ15, sinh năm 1979

16/ Bà NLQ16, sinh năm 1983

17/ Trẻ NLQ17, sinh năm 2006

18/ Trẻ NLQ18, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ17 và trẻ NLQ18 là ông NLQ15, sinh năm 1979.

19/ Bà NLQ19, sinh năm 1982

20/ Ông NLQ20, sinh năm 1972

21/ Bà NLQ21, sinh năm 1983

22/ Trẻ NLQ22, sinh năm 2004

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ22 là ông NLQ20, sinh năm 1972.

23/ Ông NLQ23, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

24/ Bà NLQ24, sinh năm 1958

Địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, Thị trấn TT, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông A có ông B làm đại diện trình bày:

Gia đình ông A có sử dụng phần nhà và đất tại đường Đ, Ấp KP. thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 162,7m² thuộc một phần thửa 74, Tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận QSD nhà ở và QSD đất ở số 1299/2003 do UBND huyện H cấp ngày 05/05/2003. Khi xây nhà thì ông A chừa phần đất rộng khoảng 0,5m bên hông nhà để làm nơi thoát nước và lối đi

để dọn vệ sinh nhà. Kế bên cạnh phần đất của gia đình ông A là phần đất của ông C. Khi ông C tiến hành xây dựng công trình thì lại xây bờ tường lấn sang phần đất mà ông A đã chừa lại. Diện tích xây lấn xây dựng bờ tường gạch sang đất của ông A là khoảng 0.1m x 40m với diện tích khoảng 4m². Ông A đã nhiều lần yêu cầu ông C tự tháo dỡ tường gạch xây lấn sang phần đất của ông A để trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm cho ông A nhưng ông C không đồng ý.

Nay ông A yêu cầu Tòa án buộc ông C tháo dỡ tường gạch xây lấn sang phần đất của ông A với diện tích khoảng 4m², phần đất bị xây lấn thuộc một phần thửa 74, Tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1299/2003 do UBND huyện H cấp ngày 05/5/2003 tọa lạc tại ấp KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông C trình bày:

Nhà ông C và nhà ông A có ranh giới đất liền kề từ xưa đến nay. Năm 1998, ông D có mua miếng đất sau nhà của ông C và ông A. Nên có thương lượng ông C và ông A cho đặt cống thoát nước ra kênh. Hai bên đồng ý đặt cống 40cm nằm giữa ranh giới của ông C và ông A, mỗi bên chịu 20cm đất. Khi ông A xây dựng nhà có chừa hẻm chung ranh giới với phần đất của ông C. Ông A xây nhà trước nhà ông C khoảng 10 năm và xây gạch lên cao khoảng 50cm làm ranh giới với phần đất nhà ông C và ranh giới này đã được phân định từ xưa đến nay. Năm 2007 ông C cho con cất nhà và bắt đầu từ ranh đó cất lên nên không có việc lấn đất của ông A. Phần đất này ông C đã cho con ông C là NLQ4 từ năm 2004 đến năm 2007 con ông C mới cất nhà. Từ lúc con ông C cất nhà đến nay ông A hoàn toàn không có ý kiến gì, khi con ông C xây hàng rào ở ranh giữa hai nhà thì của sổ nhà ông A không mở ra hết hoàn toàn nên ông A đã thưa kiện ông C.

Ông C xác định không có liên quan gì đến đơn kiện của ông A vì nhà của ông C cách nhà ông A 02 căn nên không có việc ông C lấn đất của ông A. Quyền sử dụng đất hiện nay của gia đình ông giáp ranh với đất nhà ông A hiện do vợ ông C là bà NLQ1 đứng tên, còn phần đất giáp ranh mà ông A đang khởi kiện ông cho con ông là NLQ4 sử dụng hiện nay chưa tách thửa sang tên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà NLQ24 trình bày: Bà và ông A có sử dụng phần nhà, đất tại đường Đ, Khu phố KP, Thị trấn TT, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 162,7m² thuộc một phần thửa 74, tờ bản đồ số 11. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 1299/2003 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/5/2003. Khi xây dựng nhà thì gia đình bà có chừa phần đất rộng khoảng 0,5m, dài 40m bên hông nhà để làm nơi thoát nước và lối đi để dọn vệ sinh nhà. Kế bên cạnh phần nhà đất của gia đình bà là phần đất của ông C. Khi ông C tiến hành xây dựng công trình thì xây bờ tường lấn sang phần đất mà gia đình bà chừa lại. Diện tích xây dựng công trình lấn sang đất của gia đình bà là 4m. Gia đình bà đã nhiều lần yêu cầu ông C tự tháo dỡ tường gạch xây lấn chiếm, trả lại đúng diện tích đất của gia đình bà nhưng ông C không đồng ý.

Do đó, bà thống nhất với ý kiến trình bày của chồng bà là ông A và không có yêu cầu độc lập nào khác.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm NLQ1, bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4, bà NLQ8, ông NLQ11, bà NLQ12, ông NLQ15, bà NLQ19, ông NLQ7, bà NLQ9, ông NLQ20, NLQ10, bà NLQ16, NLQ5, NLQ17, NLQ13, bà NLQ21, NLQ22, NLQ14, ông NLQ23, NLQ6, NLQ18 cùng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh 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 bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4, khoản 3 Điều 17, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 192, 193 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 189; 190 Bộ luật dân sự 2015); 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.

Xử :

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A. Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C có diện tích chiều ngang là $0.1m^2$ x chiều dài là $18m^2$ (theo hiện trạng bản vẽ là $305,2m^2$) (ranh đất do ông C hướng dẫn) nằm trên phần đất thuộc thửa 801, tờ bản đồ số 74 (theo TL đo năm 2009), Bộ địa chính Thị trấn TT, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 062456 số vào sổ cấp GCN: CH 00038 ngày 12/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà NLQ1, sinh năm 1948, địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về án phí: Ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 270.000 (Hai trăm bảy mươi ngàn) đồng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông A đã nộp 100.000 (Một trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 09431 ngày 07/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông A còn phải nộp thêm 170.000 (Một trăm bảy mươi ngàn) đồng tiền án phí.

Về chi phí đo vẽ, định giá ông A phải chịu toàn bộ.

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

Ngày 10/10/2017 ông A là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là nguyên đơn ông A có người đại diện theo ủy quyền là ông B không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo.

- Bị đơn là ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn đều vắng mặt dù đã được tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai.

- Ông A có người đại diện theo ủy quyền là ông B xác định nội dung và yêu cầu kháng cáo:

+ Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

+ Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông C và các thành viên khác trong hộ gia đình ông C phải tháo dỡ tường gạch xây lấn qua đất nhà ông A có diện tích là $0,1\text{m} \times 18\text{m} = 1,8\text{m}^2$. Cơ sở pháp lý cho yêu cầu kháng cáo là:

- Cấp sơ thẩm không làm rõ để xác định ông C là thành viên trong hộ gia đình với bà NLQ1 là người đứng tên đại diện trong giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo các tài liệu về đất đai phía nguyên đơn thu thập nộp cho tòa án và qua thực tế xác minh tại cấp sơ thẩm thì xác định ông C là chồng bà NLQ1 và người có quyền sử dụng đất chung trong hộ gia đình. Do đó cấp sơ thẩm cho rằng nguyên đơn khởi kiện ông C không đúng pháp luật là không có cơ sở. Phía nguyên đơn khởi kiện ông C và các thành viên trong hộ gia đình ông C, bà NLQ1 là đúng pháp luật.

- Đất ông A sử dụng hợp pháp theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước cấp. Phía ông C xây tường gạch lấn qua đất ông A $1,8\text{m}^2$ và hiện nay tường gạch có hiện tượng nghiêng đổ. Phía ông A yêu cầu ông C tháo dỡ nhưng phía ông Tấn không đồng ý và vụ việc đã qua hòa giải liên quan đến đất đai tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không thành. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông A buộc phía bị đơn là ông C và những người trong hộ gia đình ông C phải tháo dỡ tường trên đất có diện tích $0,1\text{m} \times 18\text{m} = 1,8\text{m}^2$ để trả lại diện tích đất trên cho phía ông A. Trường hợp tại cấp phúc thẩm không thể thu thập, bổ sung được chứng cứ thì đề nghị Tòa án hủy án sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn vắng mặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án đã chấp

hành đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Đề xuất về đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

- Căn cứ theo công văn trả lời xác minh ngày 21/10/2015 của Ủy ban nhân dân thị trấn TT thì căn nhà tại đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do hộ ông C trực tiếp sử dụng, theo sổ mục kê thì bà NLQ1 đứng tên; Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ theo sổ hộ khẩu gia đình bà NLQ1 năm 2006 thì hộ bà NLQ1 có 20 người trong đó có ông C; Căn cứ giấy phép xây dựng ngày 20/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà NLQ1; Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 02/5/2008 thì chồng và các con bà NLQ1 ủy quyền cho bà NLQ1 đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất địa chỉ đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB062456, số vào sổ CH 00038 ngày 12/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà NLQ1.

Ông C trình bày đất của gia đình ông do bà NLQ1 đứng tên, phần giáp ranh hiện đang tranh chấp, ông cho con ông là NLQ4 sử dụng hiện chưa tách thửa sang tên. Nguyên đơn cho rằng ông C là người trực tiếp xây dựng công trình, hướng dẫn chỉ ranh khi xây dựng và là thành viên hộ gia đình bà NLQ1 nên nguyên đơn khởi kiện ông C là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn không cung cấp được bản sao có giá trị pháp lý đối với các tài liệu photo nêu trên và đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ, xét điều này là cần thiết để làm rõ thêm về đối tượng bị khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện và đã căn cứ vào giấy chứng nhận photo nêu trên đồng thời cho rằng ông A khởi kiện ông C không đúng quy định của pháp luật là chưa có căn cứ.

Mặt khác, để có cơ sở giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cần xác định phần đất tranh chấp 1,8m² thuộc quyền sử dụng của ai theo giấy chứng nhận. Hồ sơ có hai bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 25/1/2016 và 15/3/2016, các bản vẽ đều không thể thực hiện vị trí bức tường và phần đất tranh chấp 1,8m² ở đâu, chưa áp ranh theo các giấy chứng nhận. Bản vẽ ngày 15/3/2016 có ghi ranh giấy chứng nhận nhưng do ông A hướng dẫn và chưa được kiểm tra nội nghiệp nên chưa đủ cơ sở xác định ranh.

Do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa giải quyết yêu cầu của đương sự, để đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Ngày 12/9/2017 Tòa án nhân dân Huyện Bình Chánh xét xử và tuyên án. Ngày 19/9/2017 nguyên đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ Điều 272, 273, Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự 2005 thì kháng cáo là hợp lệ và được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà NLQ1, Bà NLQ2, Ông NLQ3, Ông NLQ4, Trẻ NLQ5, Trẻ NLQ6, Ông NLQ7, Bà NLQ8, Bà NLQ9, Trẻ NLQ10, Ông NLQ11, Bà NLQ12, Trẻ NLQ13, Trẻ NLQ14, Ông NLQ15, Bà NLQ16, Trẻ NLQ17, Trẻ NLQ18, Bà NLQ19, Ông NLQ20, Bà NLQ21, Trẻ NLQ22, Ông NLQ23, Bà NLQ24 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông A:

Căn cứ đơn khởi kiện, những lời khai của nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án thì ông A kiện ông C buộc ông Tân phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch chiều cao 2m ông C xây dựng lấn chiếm sang đất ông A để trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích $0,1\text{m} \times 18\text{m} = 1,8\text{m}^2$.

Án sơ thẩm nhận định đất tranh chấp theo hiện trạng bản vẽ do ông C hướng dẫn chỉ ranh theo thửa 801, tờ bản đồ 74 (TL đo 2009) địa chính TT, Huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BB062456, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH: 00038 ngày 12/02/2010 do Ủy ban nhân dân Huyện H cấp cho hộ bà NLQ1. Ông A kiện ông C là không đúng quy định pháp luật nên án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông A là chưa có cơ sở bởi lẽ:

Căn cứ công văn trả lời xác minh ngày 21/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thị trấn TT thì nguồn gốc căn nhà đường Đ Khu phố KP TT hiện nay tương ứng thửa đất 29, 801 tờ 74 (BĐĐC) do hộ ông C trực tiếp sử dụng, theo sổ mục kê thì tên bà NLQ1 đứng tên; Theo tài liệu 02 thì đã cấp giấy cho ông E tổng khu đất có diện tích 974m^2 . Hiện trạng căn nhà số C4/5 và C4/6 Khu phố 3 theo bản đồ địa chính mới thuộc thửa 28 (C4/5) và 29 (C4/6) tờ 74 có ranh giới cột BT và đã xây dựng ổn định, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở; Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2016 ông C có trình bày: “phần tường phía sau ông mới xây dựng cao khoảng 2m, gây cản trở việc mở cánh cửa sổ của nhà ông A nên ông A khởi kiện”; Căn cứ theo sổ hộ khẩu gia đình bà NLQ1 năm 2006 thì hộ bà NLQ1 có 20 người trong đó có ông C; Căn cứ giấy phép xây dựng ngày 20/3/2007 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ

bà NLQ1; Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 02/5/2008 thì chồng và các con bà NLQ1 ủy quyền cho bà NLQ1 đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất địa chỉ đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB062456, số vào sổ CH 00038 ngày 12/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ bà NLQ1. Như vậy, xác định ông C là thành viên của hộ gia đình với bà NLQ1, cùng có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình.

Ngoài ra, ông C cũng xác định xây bức tường mà hiện nay ông A đang khởi kiện và tranh chấp. Do đó, ông A khởi kiện ông C là có căn cứ theo quy định tại Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 3, Điều 5, Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Cấp sơ thẩm chỉ xem xét và nhận định về quyền khởi kiện, không thu thập chứng cứ để giải quyết nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Chưa xác định phần diện tích tranh chấp có vị trí ở đâu, bức tường có diện tích bao nhiêu, kết cấu thế nào. Ngoài ra khi đo vẽ cấp sơ thẩm cũng chưa áp ranh theo các giấy chứng nhận của hai bên để xác định được việc ông C có xây dựng lấn chiếm đất ông A hay không.

Cấp sơ thẩm thực hiện việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể: Các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp là bản photo, đương sự có yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét, giải quyết yêu cầu của đương sự. Do đó, để bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và cùng quan điểm với đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, quyết định hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông A không phải chịu, hoàn lại cho ông A tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 293, khoản 3 Điều 296, Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông A.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DSST ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”, giữa:

- Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1954

Địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B, sinh năm 1991.

Địa chỉ: đường Đ2, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 003452 ngày 22/7/2015 do Văn phòng Công chứng Y, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

- *Bị đơn:* Ông C, sinh năm: 1944

Địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đường Đ3, Khu Trung tâm hành chính thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà NLQ1, sinh năm 1948

2/ Bà NLQ2, sinh năm 1942

3/ Ông NLQ3, sinh năm 1971

4/ Ông NLQ4, sinh năm 1973

5/ Trẻ NLQ5, sinh năm 2006

6/ Trẻ NLQ6, sinh năm 2002

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ5 và trẻ NLQ6 là ông NLQ4, sinh năm 1973.

7/ Ông NLQ7, sinh năm 1969

8/ Bà NLQ8, sinh năm 1974

9/ Bà NLQ9, sinh năm 1999

10/ Trẻ NLQ10, sinh năm 2003

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ10 là ông NLQ7, sinh năm 1969.

11/ Ông NLQ11, sinh năm 1976

12/ Bà NLQ12, sinh năm 1977

13/ Trẻ NLQ13, sinh năm 2007

14/ Trẻ NLQ14, sinh năm 2011

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ13 và trẻ NLQ14 là bà NLQ12, sinh năm 1977.

15/ Ông NLQ15, sinh năm 1979

16/ Bà NLQ16, sinh năm 1983

17/ Trẻ NLQ17, sinh năm 2006

18/ Trẻ NLQ18, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ17 và trẻ NLQ18 là ông NLQ15, sinh năm 1979.

19/ Bà NLQ19, sinh năm 1982

20/ Ông NLQ20, sinh năm 1972

21/ Bà NLQ21, sinh năm 1983

22/ Trẻ NLQ22, sinh năm 2004

Người đại diện theo pháp luật của trẻ NLQ22 là ông NLQ20, sinh năm 1972.

23/ Ông NLQ23, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, thị trấn TT, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

24/ Bà NLQ24, sinh năm 1958

Địa chỉ: đường Đ, Khu phố KP, Thị trấn TT, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết lại khi Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông A không phải chịu, hoàn lại cho ông A 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Tiến Dũng