

**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: 514/2022/DS - PT

Ngày: 26-8-2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3665/2022/QĐ - PT ngày 05 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10144/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Công P, sinh năm 1969.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: 53/4 ấp 5, xã X, huyện N, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1969; Là người đại diện theo ủy quyền của ông P (Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 7 năm 2022); (bà N có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Kiều A, sinh năm 1932, chết ngày 01/4/2021.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Kiều A: Ông Trần Thanh D, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ : 36/7 khu phố 4, phường T, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Anh U, sinh năm 1967, chết ngày 08/3/2020.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Anh U:

2.1. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1985 (vắng mặt).

2.2. Ông Trần Thanh I, sinh năm 2000 (vắng mặt).

2.3. Bà Thái Thị O, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 36/7 khu phố 4, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông Huỳnh Lê Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 505/16/11 tổ 4, ấp 2, xã K, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Phan Thanh M, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 279A Đường O, xã X, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 6 năm 2020); (ông M có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1968.

2. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1970.

3. Bà Bùi Thảo Q, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, ấp 2, xã K, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (ông C, bà Y, bà Q xin vắng mặt).

4. Ông Vưu Kim G, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: 27 đường A, ấp 2, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 330 Nguyễn Bình, ấp 1, xã X, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Huỳnh Công P và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/03/2012, đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 14/02/2020 và các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Công P, bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Năm 1992, ông P bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 25m dài 70m thuộc một phần thửa 268, 270 tờ bản đồ số 02 xã K, huyện N đến ngày 10/8/1994 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C255450 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 0230/QSDĐ/94) diện tích sử dụng 1.750m², trong đó thửa 268 diện tích 1.230m² và thửa 270 diện tích 520m².

Ngày 17/02/2003, ông P bà N chuyển nhượng lại cho bà Đoàn Thị B diện tích 631m² nên diện tích sau khi điều chỉnh là 1.119 m² nhưng trên thực tế chỉ còn lại hơn 500m² do phía ông U bà A đã lấn chiếm phần diện tích còn lại.

Ông P bà N đồng ý Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020 (Gọi tắt Bản đồ xác định ranh số hợp đồng 123955/ĐĐBĐ), yêu cầu dùng bản đồ này làm cơ sở để giải quyết vụ án. Theo Bản đồ này cho thấy:

Phần đất tranh chấp ở vị trí số 6 (Hiện trạng đất trống Ao; diện tích 181m²) và vị trí số 7 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 54,8m²) và vị trí số 8 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 4.9m²) và số 18 (Hiện trạng đất trống Ao; diện tích 15.3m²), tổng diện tích phần đất tranh chấp là 256m².

Nguyên đơn ông P bà N yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Kiều A, ông Trần Anh U có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Thanh D, ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh I, bà Thái Thị O và ông Huỳnh Lê Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vu Kim G tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất trả lại 256m² đất tại các vị trí số 6 (diện tích 181m² hiện trạng Ao), số 7 (diện tích 54,8m², hiện trạng nhà tôn), số 8 (diện tích 4,9m² hiện trạng nhà tôn) và số 18 (diện tích 15,3m² hiện trạng Ao) thuộc thửa 268, 270 tờ bản đồ số 02 tại xã K, huyện N mà ông U, bà A còn sống đã lấn chiếm nay có người kế thừa quyền và

nghĩa vụ tổ tụng là ông Trần Thanh D, ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh I, bà Thái Thị O và ông Huỳnh Lê Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vu Kim G đã lấn chiếm đồng thời tháo dỡ căn nhà cất trái phép trên phần đất này để trả lại đất cho ông P bà N.

Đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho ông Vu Kim G (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04950 ngày 27/5/2015) ở vị trí số 8 (diện tích 4,9m²) và số 18 (diện tích 15,3m²) và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho ông Trần Anh U (Giấy chứng nhận U439380 ngày 09/3/2002) ở vị trí số 6 (diện tích 181m²), số 7 (diện tích 54,8m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020.

Bị đơn bà Trần Thị Kiều A (chết ngày 01/4/2021) và ông Trần Anh U (chết ngày 08/3/2020) người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh I, bà Thái Thị O và ông Huỳnh Lê Đ tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm có người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Lê Đ là ông Phan Thanh M trình bày:

Phần đất tranh chấp phía nguyên đơn yêu cầu thì ông U bà A còn sống trình bày cho rằng ông U bà A không có lấn ranh sử dụng đất nguyên đơn, mà vào năm 2001 có mua miếng đất từ ông Phạm Văn H ngang 10m dài 73m, phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện N cấp 2 giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 439380 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 02971/QSDĐ/H-UBND) cấp vào ngày 09/3/2002 cho ông Trần Anh U sử dụng diện tích 310m² đất lúa thửa 1718 tờ bản đồ 02 xã K; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 439379 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 02970/QSDĐ/H-UBND) cấp vào ngày 09/3/2002 cho ông Trần Anh Dũng sử dụng diện tích 466m² đất lúa thửa 1717 tờ bản đồ 02 xã K nay phần đất này được thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 382075 (Số vào sổ cấp GCN: CH00102) cấp vào ngày 14/4/2010 cho bà Trần Thị Kiều A đối với diện tích 422m² đất trồng lúa thửa 65 tờ bản đồ số 20 xã K nay được thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 104103 (Số vào sổ cấp GCN: CH04950) cấp ngày 27/5/2015 cho ông Vu Kim G.

Phía nguyên đơn tranh chấp diện tích 256m² ở vị trí tranh chấp số 6 (Hiện trạng đất trồng Ao; diện tích 181m²) và vị trí số 7 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích

54,8m²) và vị trí số 8 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 4,9m²) và số 18 (Hiện trạng đất trồng Ao; diện tích 15,3m²) do phía ông U bà A đang sử dụng quản lý ổn định từ năm 2001 mua đến nay. Do đó, tại phiên tòa ông Huỳnh Lê Đ có ông Phan Thanh M đại diện không đồng ý trả lại đất theo nguyên đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn C, bà Lê Thị Y, bà Bùi Thảo Q trình bày tại bản tự khai ngày 27/12/2013: Ông C, bà Y, bà Q có thuê căn nhà của ông Trần Anh U trên thửa đất 1718 tờ bản đồ 02 xã K, huyện N nay là phần tranh chấp mà nguyên đơn khởi kiện. Ông C, bà Y, bà Q không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vu Kim G có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh Hải trình bày tại bản tự khai ngày 21/10/2019: Nguyên trước đây, bà Trần Thị Kiều A có cho ông G phần đất diện tích 422m² đất trồng lúa thửa 65 tờ bản đồ số 20 xã K nay được thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 104103 (Số vào sổ cấp GCN: CH04950) cấp ngày 27/5/2015 cho ông Vu Kim G.

Qua đối chiếu Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020 thì nguyên đơn khởi kiện phần diện tích tranh chấp vị trí số 8 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 4,9m²) và số 18 (Hiện trạng đất trồng Ao; diện tích 15,3m²) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 104103 (Số vào sổ cấp GCN: CH04950) cấp ngày 27/5/2015 cho ông Vu Kim G và phần đất này sử dụng ổn định không có chiếm lấn đất nguyên đơn, không đồng ý trả đất và hủy một phần giấy chứng nhận theo nguyên đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và có ý kiến trình bày tại Công văn số 2424/UBND-TNMT ngày 13/11/2020 như sau: Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 104103 (Số vào sổ cấp GCN: CH04950) cấp ngày 27/5/2015 cho ông Vu Kim G với diện tích 422m² thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 20, xã K, huyện N là căn cứ vào tờ trình, phiếu chuyển, đơn đăng ký biến động, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 439380 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 02971/QSĐĐ/H-UBND) cấp vào ngày 09/3/2002 cho ông Trần Anh U với diện tích 310m² thuộc thửa 1718, tờ bản đồ 02, xã K, huyện N bao gồm Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, Biên bản xác định ranh giới,

thông báo, tờ cam kết, tờ ưng thuận, bảng kê khai đất nông nghiệp, bản đồ hiện trạng vị trí.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Công P bà Nguyễn Thị Tuyết N buộc bị đơn bà Trần Thị Kiều A (chết ngày 01/4/2021) và ông Trần Anh U (chết ngày 08/3/2020) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Thanh D, ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh I, bà Thái Thị O và ông Huỳnh Lê Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vu Kim G tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên đất trả lại phần đất diện tích 256m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020 tại vị trí số 6 (Hiện trạng đất trống Ao; diện tích 181m²) và vị trí số 7 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 54,8m²) và vị trí số 8 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 4,9m²) và số 18 (Hiện trạng đất trống Ao; diện tích 15,3m²) có tứ cận là Bắc giáp rạch; Nam giáp đường Đường O; Đông giáp thửa 270, 268; Tây giáp thửa 273, 273. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn hủy một phần hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho ông Vu Kim G (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04950 ngày 27/5/2015) ở vị trí số 8 (diện tích 4,9m²) và số 18 (diện tích 15,3m²) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Anh U (Giấy chứng nhận số U439380 ngày 09/3/2002) ở vị trí số 6 (diện tích 181m²), số 7 (diện tích 54,8m²).

2. Về án phí : Nguyên đơn ông Huỳnh Công P bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 76.980.000 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.435.000 đồng *theo hai biên lai thu tiền tạm ứng án phí tiền thu 7.135.000 đồng theo biên lai số AC/2010/02666 ngày 9/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số tiền thu 300.000 đồng số AA/2018/0034927 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh*; Ông Huỳnh Công P bà Nguyễn Thị Tuyết N còn phải nộp 69.545.000 đồng (Sáu mươi chín triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí do vẽ, định giá (theo biên lai thu tiền 25.000.000 đồng của Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định VASKA) và thẩm định không hoàn lại cho nguyên đơn đã tạm nộp do ông P bà N bị bác yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn ông Huỳnh Công P, bà Nguyễn Thị Tuyết N cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Công P trình bày: cấp sơ thẩm đã thực hiện 2 lần đo vẽ hiện trạng vị trí đất tranh chấp vào năm 2017 và năm 2020 và các đương sự đồng ý sử dụng 2 bản đồ hiện trạng vị trí này làm cơ sở giải quyết vụ án. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có nộp đơn yêu cầu đo vẽ lại diện tích đất mà nguyên đơn đã bán cho bà Đoàn Thị B và bà Bùi Thị Kim N, đo vẽ lại diện tích đất mà ông Phước chuyển nhượng cho bà Kiều A và ông Anh U. Mục đích đo vẽ là để xác định diện tích đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bà B, bà N nhưng nguyên đơn không có tranh chấp gì đối với bà B và bà N.

Ông Phan Thanh M là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Lê Đ trình bày: phía nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn và người liên quan trả lại phần đất có diện tích 256m² nhưng trong suốt quá trình khởi kiện từ năm 2012 đến nay, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh phần diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện N.

Ông Vuur Kim G trình bày: đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 19/4/2022, Tòa án nhân dân huyện N đã tuyên và ban hành bản án số 45/2022/DS-ST. Ngày 28/4/2022, ông P và bà N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án trên là còn trong thời hạn kháng cáo theo khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét kháng cáo của nguyên đơn: Ông Huỳnh Công P được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số C255450 ngày 10/8/1994 cho thửa 268, 270 tờ bản đồ số 02 xã K; Ông Trần Anh Dũng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số U439379 ngày 09/3/2002 cho thửa 1717 (tách từ thửa 272, 1695) tờ bản đồ 02 xã K, sau đó cập nhật biên động qua bà Trần Thị Kiều A, nay là ông Vuur Kim G; Ông Trần Anh U được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số U439380 ngày 09/3/2002 cho thửa 1718 (tách từ thửa 272, 1695) tờ bản đồ số 02 xã K.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh số hợp đồng 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020 phần đất đang tranh chấp nằm tại vị trí số 6 (diện tích

181m2), số 7 (54.8 m2), số 8 (4.9 m2), số 18 (15.3 m2). Trong đó vị trí số 8 và 18 thuộc giấy chứng nhận của ông Vu Kim G.

Công văn số 1728/TTĐĐBĐ ngày 02/10/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ xác định đất tranh chấp ở vị trí 6, 7, 8, 18 theo bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 tương ứng thuộc rạch trên bản đồ tỉ lệ 1/4000 (theo tài liệu 1991) với diện tích 225,9 m2.

Căn cứ công văn số 621/UBND-TNMT ngày 06/4/2021 của UBND huyện N thì: *“1 phần đất rạch theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/4000, tờ bản đồ số 2, xã K (tài liệu năm 1991) chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”*

Công văn số 267/UBND ngày 31/7/2019 của Ủy ban nhân dân xã K xác định vị trí đất tranh chấp số 6, số 7 thực tế các đương sự ông P, ông U, bà A, ông G không trực tiếp quản lý sử dụng.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn ông Huỳnh Công P là thửa 268, 270 tờ bản đồ số 02 xã K; cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Anh U và ông Vu Kim G là thửa 1717, 1718 (tách từ thửa 272, 1695). Thửa đất của ông P khác với thửa đất của ông U, ông G. Giữa thửa đất của ông P và thửa đất ông U, ông G ngăn cách bởi con rạch có diện tích 225,9 m2 chưa được cấp giấy chứng nhận. Do đó phần diện tích đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận của nguyên đơn, nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, do đó yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS 2015: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện N.

Án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 19 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện N xét xử và tuyên bản án số 45/2022/DS-ST. Ngày 28 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Các ông/bà Bùi Văn C, Lê Thị Y, Bùi Thảo Q xin vắng mặt; Ông Trần Thanh D, ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh I, bà Thái Thị O; Đại diện UBND huyện N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Sau khi cấp phúc thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử, phía bà N có đơn yêu cầu thu thập chứng cứ đo vẽ lại toàn bộ diện tích đất, cụ thể: diện tích đất bà N đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị B và bà Bùi Thị Kim N; Diện tích đất ông Phạm Văn H đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kiều A và ông Trần Anh U.

Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu đo vẽ của nguyên đơn được thực hiện vào năm 2017 và 2020, đó là Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 9/10/2017 và ngày 23/4/2020 đã thể hiện rõ vị trí đất tranh chấp. Đồng thời nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thỏa thuận lấy 02 Bản đồ ngày 9/10/2017 và ngày 23/4/2020 để giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, bà Đoàn Thị B và bà Bùi Thị Kim N không phải là đương sự trong vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; việc đo vẽ lại là không cần thiết do vậy, không chấp nhận đơn yêu cầu đo vẽ lại của bà N.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Ông Huỳnh Công P được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0230/QSĐĐ ngày 10/8/1994 cho thửa 268, 270 tờ bản đồ số 02 xã K, huyện N.

[3.2] Ông Trần Anh Dũng được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U439379, sổ vào sổ cấp GCN: 02970/QSĐĐ/H-UBND ngày 09/3/2002 với thửa đất số 1717 (chiết từ thửa 272, 1695) tờ bản đồ 02 xã K, huyện N. Sau đó bà Trần Thị Kiều A nhận thừa kế và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00102 ngày 14/4/2010 với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 20. Đến năm 2015, ông Vu Kim G nhận tặng cho lại và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04950 ngày 27/5/2015.

[3.3] Ông Trần Anh U được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U439380, sổ vào sổ cấp GCN 02971/QSĐĐ/H-UBND ngày 09/3/2002 với thửa đất số 1718 (chiết từ thửa 272, 1695) tờ bản đồ số 02 xã K, huyện N.

[4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà A (chết ngày 01/4/2021) và ông Trần Anh U (chết ngày 08/3/2020) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Trần Thanh D, Trần Thanh T, Trần Thanh I, Thái Thị O, Huỳnh Lê Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vu Kim G tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên đất trả lại phần đất diện tích 256m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐĐBĐ ngày 9/10/2017 và ngày 23/4/2020, ở vị trí số 6, 7, 8, 18. Đồng thời hủy một phần hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N đã cấp cho ông Vu Kim G (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CH 04950 ngày 27/5/2015) ở vị trí số 8 (diện tích 4,9m²) và số 18 (diện tích 15,3m²); Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Anh U số U439380 ngày 9/3/2002 ở vị trí số 6 (diện tích 181m²) và số 7 (diện tích 54,8m²).

[4.1] Nhận thấy, theo Bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh số hợp đồng 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020 phần đất đang tranh chấp nằm tại vị trí số 6 (diện tích 181m²), số 7 (54,8 m²), số 8 (4,9 m²), số 18 (15,3 m²). Trong đó vị trí số 8 và 18 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vu Kim G.

[4.2] Tại Công văn số 1728/TTĐĐBĐ ngày 02/10/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ xác định đất tranh chấp ở vị trí 6, 7, 8, 18 theo Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 tương ứng thuộc rạch trên Bản đồ tỉ lệ 1/4000 (theo tài liệu 1991) với diện tích 225,9 m².

[4.3] Và căn cứ công văn số 621/UBND-TNMT ngày 06/4/2021 của UBND huyện N thì: *“1 phần đất rạch theo bản đồ vị trí tỷ lệ 1/4000, tờ bản đồ số 2, xã K (tài liệu năm 1991) chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*.

Đồng thời theo Công văn số 267/UBND ngày 31/7/2019 của Ủy ban nhân dân xã K xác định vị trí đất tranh chấp số 6, số 7 thực tế các đương sự ông P, ông U, bà A, ông G không trực tiếp quản lý sử dụng.

[5] Như vậy, có đủ cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là thửa 268, 270; cấp cho ông Anh U, ông Vu Kim G là thửa 1718, 1717 chiết từ thửa 272. Giữa các thửa đất là con rạch có diện tích 225,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận. Phần diện tích đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận của nguyên đơn; nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn đòi phần đất tranh chấp vị trí 6,7, 8,18 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 123955/ĐĐBĐ trong đó có phần rạch và một phần cấp Giấy chứng nhận cho ông Vu Kim G không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Công P và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Huỳnh Công P và bà Nguyễn Thị Tuyết N buộc bị đơn bà Trần Thị Kiều A (chết ngày 01/4/2021) và ông Trần Anh U (chết ngày 08/3/2020) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Trần Thanh D, ông Trần Thanh T, ông Trần Thanh I, bà Thái Thị O và ông Huỳnh Lê Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vuur Kim G tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên đất trả lại phần đất diện tích 256m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng: 123955/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/10/2017 và ngày 23/4/2020 tại vị trí số 6 (Hiện trạng đất trống Ao; diện tích 181m²) và vị trí số 7 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 54,8m²) và vị trí số 8 (Hiện trạng nhà tôn; diện tích 4,9m²) và số 18 (Hiện trạng đất trống Ao; diện tích 15,3m²) có tứ cận là Bắc giáp rạch; Nam giáp đường Đường O; Đông giáp thửa 270, 268; Tây giáp thửa 273, 273. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn hủy một phần hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp cho ông Vuur Kim G (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04950 ngày 27/5/2015) ở vị trí số 8 (diện tích 4,9 m²) và số 18 (diện tích 15,3 m²) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Anh U (Giấy chứng nhận số U439380 ngày 09/3/2002) ở vị trí số 6 (diện tích 181m²), số 7 (diện tích 54,8 m²).

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Huỳnh Công P và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 76.980.000 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.435.000 đồng theo hai biên lai thu tiền tạm ứng án phí tiền thu 7.135.000 đồng theo biên lai số AC/2010/02666 ngày 9/4/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số tiền thu 300.000 đồng số AA/2018/0034927 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Huỳnh Công P và bà Nguyễn Thị Tuyết N còn phải nộp 69.545.000 đồng (Sáu mươi chín triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí đo vẽ, định giá (theo biên lai thu tiền 25.000.000 đồng của Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định VASKA) và thẩm định không hoàn lại cho nguyên đơn đã tạm nộp do ông P và N bị bác yêu cầu.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Công P, bà Nguyễn Thị Tuyết N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền án phí tạm nộp theo hai biên lai thu số AA/2021/0037670 và số AA/2021/0037671

cùng ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông P, bà N đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS huyện N;
- TAND huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương