

**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: 890/2020/DS-PT

Ngày: 21 - 9 - 2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
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 Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thức – 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 Diễm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 21/9/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020, về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 857/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4841/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Bùi Văn A**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 1/7, Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 35/61 TCH36, Khu phố U, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 17/02/2020 tại Văn phòng công chứng Y, số: 002964, Quyền số 30), (có mặt).

Bị đơn: **Bà Trần Thị C**, sinh năm 1939 (chết ngày 23/8/2020).

Địa chỉ: Số 1/5, Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn:

1/ Ông Bùi Văn D, sinh năm 1964, (vắng mặt);

2/ Ông Bùi Văn E, sinh năm 1973, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1/5, Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Bùi Thị G, sinh năm 1957, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1/17, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Bùi Văn H, sinh năm 1967, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1/12/3, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Bùi Văn K, sinh năm 1971, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1/12/1, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Bùi Văn D, sinh năm 1964, (vắng mặt);

2/ Ông Bùi Văn E, sinh năm 1973, (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1/5, Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, (vắng mặt);

4/ Bà Bùi Ngọc M, sinh năm 1987, (vắng mặt);

5/ Bà Bùi Ngọc N, sinh năm 1985, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1/7, Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà M và bà N: Ông Vũ Xuân B, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 35/61 TCH36, Khu phố U, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập các ngày 17/02/2020 và 27/02/2020 tại Văn phòng công chứng Y), (có mặt).

6/ Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 43 AB, phường DC, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Thu O - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường, (có đơn xin vắng mặt);

7/ Bà Bùi Thị G, sinh năm 1957, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1/17, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Ông Bùi Văn H, sinh năm 1967, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1/12/3, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/ Ông Bùi Văn K, sinh năm 1971, (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1/12/1, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Trần Văn P, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Lô 13, Ô 17 BA, khu phố BR, phường TA, thị xã TĐ, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại cấp sơ thẩm:

Năm 1986, ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Trần Văn P phần đất có diện tích 150m² thuộc một phần thửa số 220, tờ bản đồ số 2, không ai đăng ký (tài liệu 02CT-UB) tại địa chỉ 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đã ở trên đất và đóng thuế đầy đủ theo quy định. Vào năm 2016, ông A làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông đang quản lý thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Q trả lời cho ông biết một phần đất mà ông đang quản lý sử dụng có diện tích khoảng 15m² thuộc thửa 62 tờ bản đồ số 41 (tài liệu 2004) do bà Trần Thị C đăng ký sử dụng đã được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà C năm 2007. Sau khi tìm hiểu, ông A phát hiện bà C đã giả chữ ký của ông trong Bản vẽ do công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng ĐV lập ngày 17/10/2006 để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận lần của ông khoảng 15m².

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00198 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007. Buộc bà Trần Thị C trả lại 15,7m² đất tại địa chỉ 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q đã được cấp giấy chứng nhận cho bà C (theo bản vẽ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/6/2016).

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận 15,7m² đất tại địa chỉ 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q là của ông Bùi Văn A; Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00198 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007.

2. Bị đơn là bà Trần Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Tiến Đ trình bày tại cấp sơ thẩm:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất bà Trần Thị C sử dụng và được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn bổ sung thêm ý kiến: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Bùi Văn A trả lại diện tích đất 15,7m² đang tranh chấp do ông A đang quản lý sử dụng do diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận cho bà C; đồng thời bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông Trần Văn P trong Giấy cam kết đề ngày 22/01/2016 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường R vì chữ ký này không phải của ông P. Hơn nữa, trong giấy cam kết này, ông P chuyển nhượng nhà, đất cho ông Bùi Văn A vào năm 1986. Tuy nhiên trong biên bản lấy lời khai tại Tòa lại khai chuyển nhượng năm 1991 là có sự mâu thuẫn. Tại phiên tòa, ông P khai khi chuyển nhượng đất cho ông A lại không ghi rõ diện tích, ranh giới đất thì không có cơ sở khẳng định ông P bán cho ông A đất là bao nhiêu mét và ranh đất tới đâu. Yêu cầu Tòa án xem xét về thẩm quyền giải quyết yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Ngọc M, bà Nguyễn Thị L và Bùi Ngọc N có cùng ý kiến với ông A và không có yêu cầu gì khác.

- Bà Bùi Thị G, ông Bùi Văn D, ông Bùi Văn H, ông Bùi Văn K và ông Bùi Văn E trình bày: Nguồn gốc đất này là của ông bà để lại cho cha mẹ. Mẹ các ông bà là bà Trần Thị C đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông A đòi lại đất là không có căn cứ. Do đó các ông, bà có cùng ý kiến với ý kiến của bà Trần Thị C và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Ngày 31/7/2003, bà Trần Thị C nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho nhà đất số 1/5 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q. Hồ sơ này bà C khai nhận nguồn gốc nhà đất này do ông Văn Văn BH tặng cho vợ chồng bà. Bản vẽ do công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng ĐV lập ngày 17/10/2006 thể hiện diện tích đất ở là 128,7m², diện tích xây dựng là 72,8m². Ngày 16/01/2007, Ủy ban nhân dân quận Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C căn cứ vào quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Quyết định số 04/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản 1 Điều 10 của Quyết định 04 có quy định: Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở công nhận theo hiện trạng sử dụng ổn định, căn cứ vào nội dung khai trình của chủ sở hữu. Trách nhiệm của các đơn vị cá nhân có liên quan trong việc cấp Giấy chứng nhận: Chủ sở hữu chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, trường hợp nội dung khai trình không chính xác hoặc gian dối phải bị xử lý theo quy định”.

4. Người làm chứng ông Trần Văn P khai tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ông là cậu ruột của ông Bùi Văn A. Năm 1986, ông có chuyển nhượng cho ông A 150m² đất và nhà tại địa chỉ trên. Đến năm 1991, ông A mới thanh toán xong tiền nên có lúc ông khai là việc mua bán vào năm 1986, lúc khai năm 1991. Hai bên có làm giấy tay mua bán (nhưng hiện đã thất lạc). Việc mua bán hai bên không tiến hành đo vẽ mà chỉ chỉ ranh đúng như hiện trạng hiện nay có bức tường rào xây giữa nay ông A và bà C đang sử dụng. Năm 2002, ông Bùi Văn A đo vẽ lại diện tích đất trên và đưa cho ông xem lại bản vẽ để đối chiếu với thực tế và thấy đúng ranh hai bên đã có và đang sử dụng nên ông xác nhận là bản vẽ ông A đúng. Ông khẳng định ranh giới đất giữa bà C và ông A là bức tường gạch như hiện nay là đúng. Còn việc bà C cấp giấy như thế nào ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 857/2019/DS-ST ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn A:

Công nhận quyền sử dụng của ông Bùi Văn A đối với phần đất có diện tích 15,7m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ 1/5 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q đã được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00198 cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007 theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/6/2016.

Ông Bùi Văn A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đối với diện tích 15,7m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ 1/5 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/6/2016 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00198 do Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng, bà Trần Thị C phải chịu nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định. Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn A số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007286 ngày 25/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định: 2.400.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản tranh chấp 2.000.000 đồng, bà Trần Thị C phải chịu nhưng ông Bùi Văn A tự nguyện chịu thay. ông A đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 05/12/2019, Tòa án nhân dân quận Q nhận đơn kháng cáo đề ngày 04/12/2019 của bị đơn bà Trần Thị C (có ông Huỳnh Tiến Đ đại diện theo ủy quyền), kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do: Cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ của bị đơn cung cấp và lời khai tại phiên tòa của nguyên đơn, người làm chứng chưa chính xác đưa đến phán quyết không công bằng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/4/2020:

- Ông Huỳnh Tiến Đ là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị C trình bày yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn như sau: Tại đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; tại đơn giải trình kháng cáo ngày 03/3/2020, bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay, bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì trên phần đất 15,7m² tranh chấp có phần ô văng (khoảng hơn 2 mét vuông) căn nhà số 1/5 Đường T của bị đơn. Hiện trạng căn nhà này có trước khi nguyên đơn mua đất của ông Nguyễn Văn Nghi, bản vẽ cấp sơ thẩm lập chưa đúng với hiện trạng thực tế về phần ô văng này, nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nguyên đơn được sử dụng phần đất tranh chấp 15,7m² là không đúng. Bị đơn không có ý kiến gì về việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

- Ông Vũ Xuân B đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1,1m² (số thứ tự số 4 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản đồ ngày 03/6/2016), yêu cầu công nhận diện tích còn lại là 14,6m² (số thứ tự 05) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và hủy giấy chứng nhận của bị đơn. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/9/2020:

- Người kháng cáo bà Trần Thị C (bị đơn) chết ngày 23/8/2020. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị C có ông Bùi Văn A, ông Bùi Văn E, bà Bùi Thị G, ông Bùi Văn H, ông Bùi Văn K và ông Bùi Văn D. ông D, ông E, bà Huệ và ông Hiếu đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; ông A và ông Trung có đơn xin vắng mặt.

- Ông Vũ Xuân B đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn A trình bày: Tại phiên tòa ngày 28/4/2020, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1,1m² (số thứ tự số 4, yêu cầu công nhận diện tích còn lại là 14,6m² (số thứ tự 05) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và hủy giấy chứng nhận của bị đơn.

Nay theo bản vẽ ngày 13/7/2020, thì số thứ tự số 4 Bảng ghi chú phân loại diện tích chỉ còn 1.0m²; diện tích này không nằm trong giấy chứng nhận của bị đơn, nguyên đơn là người sử dụng từ trước đến nay. Ngoài ra, trên phần đất 1,1m² (số thứ

tự 17,18 của Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản vẽ ngày 13/7/2020) là sân của nguyên đơn, nhưng trên đất có ô văng (sê nô) căn nhà số 1/5 Đường T của bị đơn, nên nguyên đơn đề nghị được giữ nguyên phần ô văng nhà của bị đơn, cho bị đơn được sử dụng đất và không gian theo chiều thẳng đứng mà căn nhà của bị đơn đang hiện hữu. Vì vậy, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2,1m² (số thứ tự 4,17,18 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản vẽ ngày 13/7/2020) nằm trong tổng diện tích 15,7m² mà nguyên đơn khởi kiện và được cấp sơ thẩm chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận ông Bùi Văn A được quyền sử dụng diện tích đất 13,6m² (mục số 5 tại Bảng ghi chú phân loại diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 03/6/2016) thuộc một phần diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 837151 (số vào sổ: H 00198) do Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007, nguyên đơn sẽ nhập vào thửa đất đang sử dụng để xin cấp giấy chứng nhận theo quy định; đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận này của bị đơn.

Nếu được chấp nhận yêu cầu, nguyên đơn đồng ý để bị đơn được sử dụng diện tích đất hai bên đang sử dụng chung 1,9m² (số thứ tự 16 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản đồ ngày 13/7/2020) và những phần đất nguyên đơn đang sử dụng nhưng trên đất (phần không gian) có ban công, sê nô (ô văng) căn nhà số 1/5 Đường T, phường R, quận Q của bị đơn (giữ nguyên hiện trạng phần ban công, ô văng nhà của bị đơn theo bản vẽ ngày 13/7/2020). Ông không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, bà Bùi Ngọc M và bà Bùi Ngọc N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bà Trần Thị C chết ngày 23/8/2020, cha mẹ và chồng của bà C đã chết trước bà C từ lâu. bà C có 06 người con là các ông, bà Bùi Văn A, Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H và Bùi Văn K. bà C không có con riêng, không có con nuôi. bà C có để lại di chúc hay không ông không biết.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C (có ông Huỳnh Tiến Sỹ đại diện) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Ngày 23/8/2020 bà Trần Thị C chết. Hàng thừa kế thứ nhất của bà C gồm có: Ông Bùi Văn A, ông Bùi Văn D, ông Bùi Văn E, bà Trần Thị Huệ, ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn K. Tuy nhiên, ông Bùi Văn A là nguyên đơn nên khi kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, thì quyền và nghĩa vụ của ông A trong vụ án đối lập

nhau. Vì vậy, đề nghị xác định ông A chỉ tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị C là các ông, bà Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H và Bùi Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn (có ông Vũ Xuân B đại diện) rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2,1m² (số thứ tự 4,17,18 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản vẽ ngày 13/7/2020). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu mà nguyên đơn đã rút. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 2,1m²; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng của nguyên đơn đối với diện tích đất 13,6m²; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 857/2019/DS-ST. Ngày 05/12/2019, ông Huỳnh Tiến Sỹ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Về người tham gia tố tụng trong vụ án.

Nguyên đơn ông Bùi Văn A ủy quyền cho ông Vũ Xuân B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Q ủy quyền cho bà Đoàn Thị Thu O; bà Nguyễn Thị L, bà Bùi Ngọc M và bà Bùi Ngọc N cùng ủy quyền cho ông Vũ Xuân B, các văn bản ủy quyền hợp lệ. ông A, bà Tuyết, bà Xuân và bà Sương vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng.

Bị đơn bà Trần Thị C lập Giấy ủy quyền ngày 10/7/2019 tại Văn phòng công chứng Y (số 014204, Quyền số 143) để ủy quyền cho ông Huỳnh Tiến Sỹ đại diện bà tham gia tố tụng trong vụ án. Theo bản Trích lục khai tử số: 937/TLKT-BS ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân phường R, thì bà Trần Thị C chết ngày 23/8/2020. Căn cứ quy định tại Điều 89 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm d khoản 3 Điều 140 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì việc ủy quyền giữa bà Trần Thị C và ông Huỳnh Tiến Sỹ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 23/8/2020.

Căn cứ Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng, thì: *“Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố*

tụng”. Theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân và Công an phường R, quận Q, thì cha, mẹ và chồng của bà C đã chết; bà C có 06 người con là ông Bùi Văn A, ông Bùi Văn D, ông Bùi Văn E, bà Bùi Thị G, ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn K; Công an phường không có thông tin về việc bà C có con riêng hay con nuôi khác không. Vì vậy, tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3669/2020/QĐ-PT ngày 22/7/2020, Tòa án đưa các ông, bà: A, D, E, G, H, K vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trần Thị C. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự này theo quy định.

Tuy nhiên, ông Bùi Văn A là nguyên đơn, quyền và nghĩa vụ của ông A đối lập với bị đơn. Nay nếu ông A vừa tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn, vừa là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thì quyền và nghĩa vụ của ông trong hai tư cách này sẽ đối lập nhau, nên Hội đồng xét xử xác định: Ông Bùi Văn A tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là các ông, bà Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H và Bùi Văn K.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Ông Bùi Văn H có đơn xin vắng mặt; ông Bùi Văn D, ông Bùi Văn E, bà Bùi Thị G, ông Bùi Văn K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Văn H, ông Bùi Văn E, bà Bùi Thị G, bà Đoàn Thị Thu O (đại diện Ủy ban nhân dân quận Q) có đơn xin vắng mặt; ông Bùi Văn D và ông Bùi Văn K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định tại khoản 2 Điều 228, điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người làm chứng ông Trần Văn P đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã công bố các liệu, chứng cứ thu thập tại giai đoạn phúc thẩm gồm:

- Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2020 theo chỉ ranh của ông Bùi Văn A và ông Huỳnh Tiến Đ (đại diện bị đơn);

- Bản sao trích lục Khai tử (bà Trần Thị C) số: 937/TLKT-BS ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Bùi Văn A cung cấp;

- Kết quả xác minh của Công an phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh về hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị C;

- Công văn số 557/UBND ngày 07/9/2020 của Ủy ban nhân dân phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời xác minh của Tòa án về hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị C;

- Tờ cam kết của ông Trần Văn P lập ngày 10/9/2020 (gửi cho Tòa án qua đường bưu điện).

[1.4] Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất $15,7m^2$ và công nhận diện tích này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Nay nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất $2,1m^2$ (số thứ tự 4,17,18 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản vẽ ngày 13/7/2020), yêu cầu Tòa án công nhận ông Bùi Văn A được quyền sử dụng diện tích đất còn lại là $13,6m^2$ (số thứ tự 5 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản vẽ ngày 13/7/2020) thuộc một phần diện tích trong giấy chứng nhận của bị đơn, buộc bị đơn (có các ông, bà Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H và Bùi Văn K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) trả diện tích đất này cho nguyên đơn; đồng thời hủy giấy chứng nhận của bị đơn. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Người làm chứng ông Trần Văn P (là em ruột của bà Trần Thị C và là cậu của ông Bùi Văn A) xác nhận: Ông có chuyển nhượng cho ông Bùi Văn A diện tích khoảng $150m^2$ đất (nay là nhà số 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R) với giá 1.500.000 đồng năm 1986. Năm 1991 ông A mới giao đủ tiền, nên có lúc ông khai mua bán năm 1986, lúc khai năm 1991. Hai bên có làm giấy tay mua bán (nhưng đã thất lạc). Khi giao đất không tiến hành đo vẽ, nhưng ông đã chỉ ranh đất cho ông A như hiện trạng đất mà ông A đang sử dụng. Ranh giới đất giữa bà C và ông A là bức tường gạch như hiện nay là đúng.

[2.2] Lời khai của ông Trần Văn P về diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho ông Bùi Văn A phù hợp với lời khai của ông A và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Theo thông báo nộp thuế nhà đất của Chi cục Thuế quận Q (bút lục số 26) thì ông A nộp thuế tính trên diện tích đất $150m^2$. Bản đồ trích đo thửa đất do công ty YD lập ngày 29/01/2013, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q kiểm tra nội nghiệp ngày 30/01/2013 (bút lục số 197) cũng xác định diện tích đất mà ông A hiện nay đang sử dụng là $146,8m^2$, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại địa chỉ 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2018 (bút lục số 207) và ngày 15/5/2020 thì: Giữa hai căn nhà số 1/5 và số 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R có một bức tường gạch do bị đơn xây dựng năm 2011; phần đất tranh chấp nằm bên phía nhà ông A, trên đất có 01 bàn thờ thiên do ông Bùi Văn A xây dựng năm 1998, 01 cây Huỳnh Mai (cây lược vàng) do ông A trồng khoảng 20 năm tuổi và

một phần ô vắng nhà số 1/5 của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự đều thừa nhận khi ông A lập bản thờ thiên vào năm 1998, bà C có biết điều này nhưng không có ý kiến gì. Năm 2011, bà C xây dựng bức tường gạch ngăn cách hai nhà.

[2.4] Căn cứ Bảng ghi chú phân loại diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2020 theo hướng dẫn ranh của ông Bùi Văn A và bị đơn (có ông Huỳnh Tiến Đ đại diện), thì:

- Ông Bùi Văn A đang sử dụng diện tích $130,4\text{m}^2$ (trong đó có $1,9\text{m}^2$ (số thứ tự 16) sử dụng chung với bị đơn (*ông A sử dụng đất nhưng phần không gian là Sê nô (ô vắng) nhà của bị đơn*)) và $15,7\text{m}^2$ ông A tranh chấp. Trong diện tích đất $15,7\text{m}^2$ có:

+ Diện tích $13,6\text{m}^2$ (số thứ tự 5) nằm trong giấy chứng nhận của bị đơn, nhưng nguyên đơn đang sử dụng thực tế. Nguyên đơn xác định hiện nay nguyên đơn chỉ tranh chấp diện tích đất này;

+ Diện tích $2,1\text{m}^2$, trong đó $1,0\text{m}^2$ (số thứ tự 4) nguyên đơn đang sử dụng, không thuộc giấy chứng nhận của bị đơn và $1,1\text{m}^2$ (số thứ tự 17,18) là phần sê nô (ô vắng) căn nhà số 1/5 Đường T của bị đơn. Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất $2,1\text{m}^2$ này.

- Bà Trần Thị C sử dụng diện tích $116,6\text{m}^2$, trong đó có $1,9\text{m}^2$ (số thứ tự 16) sử dụng chung với nguyên đơn (*nguyên đơn sử dụng mặt đất (sân), bị đơn sử dụng phần không gian (sê nô/ô vắng)*). Ông A và bà C không tranh chấp diện tích đất $1,9\text{m}^2$ này.

Như vậy, theo bản vẽ nói trên thì hiện nay ông Bùi Văn A đang sử dụng diện tích nhỏ hơn diện tích mà ông kê khai, đóng thuế theo các biên lai thuế và Bản đồ trích đo thửa đất do công ty YD lập ngày 29/01/2013, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q kiểm tra nội nghiệp ngày 30/01/2013. Mặt khác, diện tích đất ông A tranh chấp $13,6\text{m}^2$ thuộc một phần của giấy chứng nhận của bị đơn, nhưng nằm trong khuôn viên nhà đất số 1/7 Đường T, Khu phố S, phường R của ông A và ông A đang sử dụng ổn định, chưa được cấp giấy chứng nhận.

[2.5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 837151 (số vào sổ H 00198) do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 16/01/2007, thì bà Trần Thị C được cấp diện tích $128,7\text{m}^2$, thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 41 (TL 2004). Tuy nhiên, theo bản đồ ngày 13/7/2020 nói trên, thì diện tích bà C đang sử dụng thực tế là $116,6\text{m}^2$ (trong đó có $1,9\text{m}^2$ sử dụng chung với nguyên đơn).

Tại tờ đăng ký nhà đất của bà C được Ủy ban nhân dân phường R xác nhận ngày 10/02/2001 (bút lục số 56), thì diện tích khuôn viên nhà đất số 83/3, tổ 2, (nay là số 1/5, Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q) mà bà C kê khai là 100m^2 ; nhưng theo bản tường trình nguồn gốc nhà - đất (bút lục 57) và tờ cam kết do bà C lập cùng ngày 31/7/2003 (bút lục 61) có Ủy ban nhân dân phường R xác nhận, thì bà C lại ghi diện

tích nhà, đất mà bà xin cấp là 128,7m². Như vậy, diện tích nhà đất bà C được cấp theo giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích mà bà C đăng ký kê khai.

[2.6] Ủy ban nhân dân quận Q có công văn số 3068/UBND-TNMT ngày 03/8/2016 xác nhận: tại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trần Thị C khai nhận nguồn gốc nhà đất do ông Văn Văn BH tặng cho vợ chồng bà (cho không giấy tờ). Bản vẽ do Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng ĐV lập ngày 17/10/2006 thể hiện diện tích đất ở là 128,7 m², diện tích xây dựng là 72,8m². Ngày 16/01/2007, Ủy ban nhân dân quận Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C căn cứ vào Luật Đất đai 2003, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/1/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.7] Phía ông Bùi Văn A khẳng định, ông không ký giáp ranh cho bà C theo bản vẽ do công ty ĐV lập ngày 17/10/2006, bản vẽ này cũng không đúng hiện trạng sử dụng vì lấn sang đất của ông. Khi bà C lập bản vẽ, ông không biết. Tại Kết luận giám định số 2033/C54B ngày 21/6/2018 và văn bản số 759/C09B ngày 7/11/2019 cùng của Phân viện Khoa học Kỹ thuật hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: *“Chữ ký, chữ viết họ tên “Bùi Văn A” trên tài liệu cần giám định: “Bản vẽ sơ đồ nhà, đất” đề ngày 17/10/26 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc và dịch vụ tư vấn ĐV so với chữ viết họ tên “Bùi Văn A” trên tài liệu mẫu so sánh là không phải do cùng một người viết ra”*.

Như vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C có bản vẽ không được ký giáp ranh theo quy định, có sự giả mạo chữ ký của ông A trong bản vẽ này; bà C xin cấp giấy chứng nhận không đúng diện tích đất thực tế mà bà đang sử dụng (diện tích 13,6m² tranh chấp nằm trong tổng diện tích 128,7m² bà C được cấp theo giấy chứng nhận, nhưng thực tế bà C không sử dụng diện tích này mà do ông Bùi Văn A đăng ký kê khai, sử dụng ổn định từ năm 1986, có nộp thuế theo quy định), là vi phạm Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/1/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Khoản 1 Điều 10 của quyết định này nêu: *“Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện trên cơ sở công nhận theo hiện trạng sử dụng ổn định, căn cứ vào nội dung khai trình của chủ sở hữu*.

Trách nhiệm của các đơn vị cá nhân có liên quan trong việc cấp Giấy chứng nhận: 1/ Chủ sở hữu chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, xác định ranh đất để cấp giấy chứng nhận. Trường hợp nội dung khai trình không chính xác hoặc gian dối, phải bị xử lý theo quy định của pháp luật”.

[2.8] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc xin giám định chữ ký của người làm chứng ông Trần Văn P trong “Giấy cam kết” đề ngày 22/01/2016, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức, văn bản này của ông Trần Văn P đã được Ủy ban nhân dân phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận chữ ký cùng ngày 22/01/2016; theo đó ông P cam đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản này và đã ký vào giấy tờ, văn bản trước mặt đại diện Ủy ban nhân dân phường R.

Về nội dung, ông P xác nhận vào năm 1986 ông có bán cho cháu là ông Bùi Văn A diện tích 150m² đất, thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ số 2 (tài liệu 2/CT-UB), nay thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 50, một phần thửa 62, tờ bản đồ số 41 (tài liệu 2004), địa chỉ hiện tại là nhà đất số 1/7 đường 11, Khu phố S, phường R, quận Q. Số tiền chuyển nhượng là 1.500.000 đồng. Nay giấy tờ chuyển nhượng đã thất lạc. Ông cam kết nội dung nêu trên là đúng sự thật, nếu có gì sai sót ông hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Xét, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn P đều xác nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Bùi Văn A như giấy cam kết nói trên; nội dung xác nhận này cũng phù hợp với thực tế sử dụng đất của ông A cũng như các tài liệu, chứng cứ khác như đã phân tích nói trên. Tại cấp phúc thẩm, ông Trần Văn P cung cấp cho Tòa án “Tờ cam kết” ngày 10/9/2020 có nội dung: Ông xác định “Giấy cam kết” ngày 22/01/2016 là do ông lập trước sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân phường R, quận Q. Vì vậy, phía bị đơn cho rằng nguyên đơn giả mạo chữ ký của ông P trong “Giấy cam kết” đề ngày 22/01/2016 là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc giám định chữ ký của ông P trong văn bản này.

Các đương sự không tranh chấp diện tích đất sử dụng chung 1,9m² (số thứ tự 16 Bảng ghi chú phân loại diện tích của bản đồ ngày 13/7/2020) trong vụ án này. Nguyên đơn (có ông Vũ Xuân B đại diện) có ý kiến là nếu được chấp nhận yêu cầu, nguyên đơn đồng ý để bị đơn được sử dụng diện tích đất 1,9m² này, kể cả những phần đất nguyên đơn đang sử dụng nhưng trên đất (phần không gian) có ban công, sê nô (ô văng) căn nhà số 1/5 Đường T, phường R, quận Q của bị đơn (giữ nguyên hiện trạng phần ban công, ô văng nhà của bị đơn theo bản vẽ ngày 13/7/2020).

Từ những phân tích nói trên thấy rằng, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nguyên đơn được sử dụng diện tích đất tranh chấp và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút và sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm

và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện 2,1m² đất mà nguyên đơn đã rút, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[3] Chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Chi phí giám định: 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 (một triệu) đồng, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông Bùi Văn A đã nộp tạm ứng các chi phí nói trên và tự nguyện chịu các chi phí tố tụng này, nên ghi nhận. Ông Bùi Văn A đã nộp đủ.

[3.2] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Trần Thị C đã nộp tạm ứng các chi phí sau:

- Chi phí đo vẽ là: 6.676.362 (sáu triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi hai) đồng theo Hợp đồng số: 23120/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 04/5/2020 và hóa đơn giá trị gia tăng số 418.264 ngày 15/7/2020 cùng của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Chi nhánh Q;

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.000.000 (hai triệu) đồng theo phiếu thu số: 162 ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn bà Trần Thị C phải nộp các chi phí tố tụng nói trên. Bị đơn đã nộp đủ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị C phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, nhưng được miễn nộp theo quy định (người cao tuổi).

Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn A số tiền tạm ứng án đã nộp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn (có các ông/bà Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H, Bùi Văn K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 255 và Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Khoản 1 Điều 10 của Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/1/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội quy định về việc thi hành Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn A (có ông Vũ Xuân B đại diện) về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị C (chết ngày 23/8/2020, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Bùi Văn D, ông Bùi Văn E, bà Bùi Thị G, ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn K) phải trả diện tích đất 2,1m² (số thứ tự số 4, 17, 18 của Bảng ghi chú phân loại diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2020).

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị C (chết ngày 23/8/2020, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Bùi Văn D, ông Bùi Văn E, bà Bùi Thị G, ông Bùi Văn H và ông Bùi Văn K).

Sửa bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn A về việc công nhận diện tích đất 13,6m² thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 41 thuộc quyền sử dụng của ông; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 837151 (số vào sổ H 00198) do Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007.

1.1. Ông Bùi Văn A được quyền sử dụng diện tích đất 13,6m², thuộc thửa số 506, tờ bản đồ số 41 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004) (số thứ tự số 5 tại Bảng ghi chú phân loại diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 13/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) tọa lạc tại Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 837151 (số vào sổ H 00198) do Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007.

Ông Bùi Văn A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất đối với diện tích 13,6m² nói trên và nhập thửa vào diện tích nhà, đất ông A đang sử dụng (số 1/7 Đường T, Khu phố S, phường R, quận Q) để được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, ngay sau khi bản án có hiệu lực.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 837151 (số vào sổ: H 00198) do Ủy ban nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị C ngày 16/01/2007.

2. Chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Chi phí giám định là 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (một triệu) đồng, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng. Ông Bùi Văn A đã nộp

tạm ứng các chi phí nói trên và tự nguyện chịu các chi phí tố tụng này, nên ghi nhận. Ông Bùi Văn A đã thực hiện xong.

2.2. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Trần Thị C (có ông Huỳnh Tiến Sỹ đại diện) đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ là: 6.676.362 (sáu triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm sáu mươi hai) đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.000.000 (hai triệu) đồng. Bị đơn bà Trần Thị C (chết ngày 23/8/2020, có các ông, bà Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H và Bùi Văn K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phải nộp các chi phí tố tụng này. Bị đơn đã thực hiện xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, bà Trần Thị C phải nộp nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định.

Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn A số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007286 ngày 25/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là bà Trần Thị C (chết ngày 23/8/2020, có các ông, bà Bùi Văn D, Bùi Văn E, Bùi Thị G, Bùi Văn H và Bùi Văn K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) không phải nộp.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Q, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh