

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 1054/2020/DS - PT

Ngày: 24.11.2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**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:* Ông Trương Việt Hồng

Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 370/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 223/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo các Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4037/2020/QĐ - PT ngày 10 tháng 8 năm 2020, số 4750/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2020, số 5305/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2020, số 5351/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 9978/2020/QĐ-PT ngày 08/9/2020, số 18416/2020/QĐ - PT ngày 27 tháng 10 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12073/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Anh T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 3/83 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (ông T có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 3/84 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lâm Quốc V, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 198/5/2 đường P, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;  
Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 26 tháng 8 năm 2020); (ông V có mặt)

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

1. Bà Đoàn Thị Lệ H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 3/83 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;  
bà H có mặt.

2. Bà Phạm Thị Thu A, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 3/84 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà A:* Ông Lâm Quốc V, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 198/5/2 đường P, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;  
Là người đại diện theo ủy quyền của bà A (Giấy ủy quyền ngày 26 tháng 8 năm 2020); (ông V có mặt).

3. Chị Nguyễn Tú Q, sinh năm 1995 (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Duy N, sinh năm 2001 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 3/84 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Lê Anh T; bị đơn – ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị Thu A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Trong đơn khởi kiện ngày 9 tháng 9 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày như sau:

Ông Lê Anh T là chủ sở hữu nhà và sử dụng đất số 3/83 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất của ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A số 3/84 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Cả hai nhà đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Nhà của ông L và bà A xây lấn sang đất của ông 6,8m<sup>2</sup>. Nay ông yêu cầu ông L và bà A trả phần đất lấn chiếm nói trên cho ông.

*Về ý kiến, đề nghị của bị đơn:*

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn trình bày:

Nhà đất của ông có nguồn gốc của ba ông là ông Nguyễn Văn R tặng cho. Nhà đất này đã được Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00408/11 ngày 01/6/2005 diện tích 102,69m<sup>2</sup>. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận có đính kèm bản vẽ hiện trạng nhà sử dụng ngày 05/12/2001 đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 21/6/2002.

Ông Lê Anh T nhận chuyển nhượng nhà liền kề và muốn chiếm dụng phần diện tích đất do gia đình ông đang sử dụng đã được công nhận trên Giấy chứng nhận nên đã thuê Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh ngày 21/11/2016 được đo đạc ngày 06/9/2016 theo sự hướng dẫn ranh của ông T. Bản đồ này không có giá trị thay thế Giấy chứng nhận đã được cấp. Do đó, ông Nguyễn Văn L không đồng ý yêu cầu của ông Lê Anh T.

*Về ý kiến, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Lệ H:*

Nhà đất số 3/83 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng bà, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Lê Anh T. Yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A trả lại 6,8m<sup>2</sup> đất lấn chiếm cho vợ chồng bà.

*Về ý kiến, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu A:*

Bà A thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn L, không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Anh T.

*Về ý kiến, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Tú Q và anh Nguyễn Duy N:*

Nhà đất số 3/84 đường G, phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha mẹ anh chị. Anh chị thống nhất với ý kiến của cha mẹ, không đồng ý yêu cầu của ông Lê Anh T.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 223/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

Căn cứ vào Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 163, Điều 164, Điều 169 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A phải trả cho ông Lê Anh T giá trị phần đất lấn chiếm 3,8m<sup>2</sup> (Ký hiệu (11)) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền là 133.000.000 (Một trăm ba mươi ba triệu) đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Anh T cho đến khi thi hành xong khoản tiền nói trên, hàng tháng ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho phù hợp với nội dung trên.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A phải cắt phần mái tôn trả lại không gian lẫn qua phần đất của ông Lê Anh T 1,2m<sup>2</sup> (Ký hiệu (6)) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác một phần yêu cầu của ông Lê Anh T về việc buộc ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A phải trả phần đất Ký hiệu (2) và (4) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh ngày 24 tháng 11 năm 2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A phải chịu 6.950.000 (Sáu triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Lê Anh T phải chịu 5.250.000 (Năm triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0034324 ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lê Anh T phải nộp thêm 2.700.000 (Hai triệu bảy trăm ngàn) đồng tiền án phí.

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

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, nguyên đơn ông Lê Anh T có đơn kháng cáo; Ngày 24 tháng 6 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu A cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

### **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 trình bày yêu cầu kháng cáo: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A giao trả phần diện tích lấn chiếm 3,8m<sup>2</sup> (ký hiệu 11), không đồng ý nhận bằng tiền; buộc ông L, bà A tháo dỡ mái tôn (ký hiệu số 2,4) tại bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh và bít lại cửa trở qua phần đất nhà của nguyên đơn.

Ông Lâm Quốc V là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị hủy án sơ thẩm vì có vi phạm tố tụng khi không đưa Ủy ban nhân dân Quận M vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì khi Ủy ban nhân dân Quận M

cấp Giấy chứng nhận cho bà Đặng Thị O (chủ cũ nhà 3/83 Đường G) không đo đạc dẫn đến cấp chồng lấn qua nhà ông L, bà A; Không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp trên đất như mái tôn, bức tường. Về nội dung: cấp sơ thẩm căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh để nhận định nhà ông L lấn mái tôn qua nhà ông T là không đúng, vì nguồn gốc nhà 3/83 và 3/84 Đường G thuộc sở hữu nhà nước. Năm 2005, ông Nguyễn Văn R được mua hóa giá nhà 3/84 Đường G đến năm 2006 tặng cho con là ông L. Còn nhà 3/83 Đường G là ông T mua lại của ông Phạm Thanh C từ năm 2015 (ông C mua lại từ bà Đặng Thị O). Về bức tường, mái tôn, cửa nhà đã hiện hữu từ trước khi hai bên được cấp Giấy chứng nhận nên giữa nhà ông L và các chủ sở hữu trước đây không có tranh chấp gì. Ranh giới giữa các nhà đã không thay đổi thì không thể nói ông L lấn chiếm đất của ông T. Ngoài ra, bị đơn đã thực hiện đúng nội dung tại Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án Quận M cho nên việc Tòa sơ thẩm nhận định bị đơn không thực hiện là không đúng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về hình thức: 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 người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

1/ Tại phiên tòa, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu nhận đất, không đồng ý nhận tiền như án sơ thẩm tuyên.

2/ Bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm do:

Cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do không đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận M vào tham gia tố tụng vì liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất, nguồn gốc nhà đất là thuộc sở hữu nhà nước.

Chưa xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản trên đất.

Bản án sơ thẩm sử dụng biên bản hòa giải ngày 26/12/2016 thể hiện ông L đồng ý cắt mái tôn là không khách quan vì biên bản này đã bị hủy.

Bản đồ vị trí ranh 2016 không đúng hiện trạng thực tế sử dụng: Bức tường riêng nhưng bản đồ thể hiện bức tường chung.

Qua diễn biến tại phiên tòa cho thấy: cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất đang tranh chấp; Phần nhà đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả chưa được cấp sơ thẩm áp ranh để xác định vị trí và diện tích.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số H 00408/11 ngày 01/6/2005 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn R tại phần ghi chú nêu: “ diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác”. Do vậy cần thiết phải xác định rõ diện tích đất ông R

được cấp theo Giấy chứng nhận trên chính xác là bao nhiêu. Để có cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do cấp sơ thẩm có vi phạm như trên.

Đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Hủy bản án sơ thẩm số 223/2020/DSST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 12 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận M đưa vụ án ra xét xử và tuyên án, bản án số 223/2020/DS-ST. Ngày 24 và 25 tháng 6 năm 2020 nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: chị Nguyễn Tú Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04819 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/5/2013, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M cập nhật thay đổi ngày 23/7/2015 thì nhà, đất số 3/83 Đường G, phường L, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Lê Anh T.

3.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00408/11 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 01/6/2005, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật thay đổi ngày 12/6/2006 thì nhà, đất số 3/84 Đường G, phường L, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A.

[3.3] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện vào năm 2016, giữa ông Lê Anh T và ông Nguyễn Văn L phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất (về việc nhà ông L có làm mái tôn xây dựng lấn qua phần đất của ông T). Khi giải quyết tranh chấp tại phường, theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân phường L, ông Lê Anh T đã liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Quận M thực hiện hợp đồng đo vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh (Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh, số hợp đồng 45462/ĐĐBD – VPQ12 ngày 24/11/2016).

[3.4] Theo Thông báo số 253/TB-UBND ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân phường L thì Ủy ban nhân dân phường L tiến hành hòa giải giữa hai

bên nhưng không thành. Do vậy, vào ngày 9/9/2017, ông T khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu ông L có nghĩa vụ tháo dỡ phần xây dựng có tổng diện tích 6,80m<sup>2</sup> lấn qua phần diện tích nhà ông T.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu bị đơn thực hiện những yêu cầu sau:

[4.1] Tại “Phiếu yêu cầu” ngày 12/7/2018 (BL 148), Tòa án Quận M yêu cầu ông L liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Quận M để ký hợp đồng cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H00408/11 do UBND Quận M cấp ngày 01/6/2005) vào bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 45462/ĐĐBĐ-VPQ12 đo ngày 6/9/2016.

[4.2] Tại “Phiếu yêu cầu” ngày 01/10/2018 (BL 149) có nội dung: Tòa án Quận M yêu cầu ông L liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Quận M để xin trích sao Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 45462/ĐĐBĐ-VPQ12 đo ngày 6/9/2016. Số lượng 20 bản.

[4.3] Và tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 102/2019 ngày 15/7/2019 (BL 283), có nội dung: Yêu cầu bà Phan Thị Mỹ Tiên (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Quận M để cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H00408/11 do UBND Quận M cấp ngày 01/6/2005) vào bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 45462/ĐĐBĐ-VPQ12 đo ngày 6/9/2016 để cung cấp cho Tòa án 20 bản đồ hiện trạng vị trí.

[4.4] Tại Công văn số 1221/TTĐĐBĐ ngày 7/8/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Quận M phúc đáp cho Tòa án (BL 217) có nội dung: Trung tâm không áp được ranh giấy chứng nhận số H00408/11 do UBND Quận M cấp ngày 01/6/2005 lên bản đồ hiện trạng, lý do: bản vẽ đương sự cung cấp cho Trung tâm là bản vẽ hiện trạng nhà sử dụng không phải là bản đồ hiện trạng vị trí do đó không đủ cơ sở kỹ thuật để áp ranh.

[5] Như vậy, theo các nội dung nêu trên, thì cấp sơ thẩm yêu cầu bị đơn liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh – Văn phòng Quận M để cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H00408/11 do UBND Quận M cấp ngày 01/6/2005 vào bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 45462/ĐĐBĐ-VPQ12 đo ngày 6/9/2016 để cung cấp cho Tòa án 20 bản đồ hiện trạng vị trí; chứ không phải yêu cầu bị đơn liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ để thực hiện đo vẽ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh của bị đơn. Do vậy, việc cấp sơ thẩm nhận định đã yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị Thu A liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ để thực hiện áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và bà A vào bản đồ hiện trạng vị trí được nguyên đơn đo vẽ theo yêu cầu của Ủy

ban nhưng ông L và bà A không thực hiện là không đúng theo những nội dung nêu trên.

Trên cơ sở đó, cấp sơ thẩm nhận định: “.....Tòa án đã cho bà A, ông L thêm một lần thực hiện áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào bản vẽ nhưng không thực hiện được theo văn bản trả lời của Trung tâm đo đạc bản đồ: “.....Tại phiên tòa, phía bị đơn không đề nghị đo vẽ lại hiện trạng vị trí nhà đất tranh chấp.....; “.....Hiện trạng nhà đất không có gì thay đổi kể từ thời điểm đo vẽ ngày 6/9/2016 nên chấp nhận chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 45462/ĐĐBĐ-VPQ12, không cần thiết phải đo vẽ lại”.

[6] Nhận định của cấp sơ thẩm trong vụ án này chưa toàn diện, bởi lẽ chỉ căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do nguyên đơn thực hiện năm 2016 để áp ranh lên GCN của nguyên đơn là chưa đủ; cấp sơ thẩm chưa thực hiện được việc áp ranh 2 bên nên không thể xác định được bên nào lấn chiếm bên nào; chỉ mới thực hiện việc áp ranh một bên từ đó chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự; Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp trên đất như mái tôn, bức tường đang sử dụng giữa hai nhà có hiện trạng như thế nào; Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 911479 do UBND Quận M cấp ngày 01/6/2005 cho ông Nguyễn Văn R (ông R tặng cho con Nguyễn Văn L năm 2006) tại phần ghi chú có nêu: “diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác”, vấn đề này cũng cần phải làm rõ thêm.

Việc thu thập đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Để đảm bảo cho việc giải quyết toàn diện vụ án, nên cần hủy án giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà A, chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: hủy bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án sơ thẩm số 223/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.



2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Anh T, ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị Thu A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng lần lượt theo các biên lai thu số 0104745, 0104746, 0104747 ngày 25/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Võ Thị Kim Thương**