

Bản án số: 631/2020/DS-PT  
Ngày: 06/7/2020  
V/v: “Tranh chấp về quyền sử  
dụng đất”

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Kim

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu  
Ông Nguyễn Thanh Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Quyện – 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:** ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 03 tháng 6 và ngày 02, 06 tháng 7 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2514/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1954. *(Có mặt)*

Trú tại: C5/14, ấp 3, xã V, huyện Bình Ch Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Luật sư Bùi Trọng H, Luật sư thuộc công ty Luật TNHH B.C.M- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm: 1951. *(Có mặt)*

Trú tại: C5/15, ấp 3, xã V, huyện Bình Ch Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Luật sư Nguyễn Văn Ph Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 349 đường Tân Túc, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền bà Dương Thị Kim Hoa-Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh. *(Có đơn vắng mặt)*

2/Bà Phạm Thị H, sinh năm:1954.*(Có mặt)*

Trú tại: C5/14 ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh.

3/Bà Nguyễn Thị Gsinh năm:1953. *(Có mặt)*

Trú tại: C5/15, ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh.

4/Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm:1972 *(Vắng mặt)*.

Trú tại: C5/14 ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Tr. *(Có mặt)*

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 17/10/2019 tại Văn Phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương. Số công chứng 006914, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

5/Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, sinh năm:1974. *(Vắng mặt)*.

Trú tại: C5/14 ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Tr.*(Có mặt)*.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/11/2019 tại Văn Phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương. Số công chứng 007362, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

6/Nguyễn Thị Ph, sinh năm:1976.

Trú tại: 88/2 Ấp 4, xã Xuân T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Tr. *(Có mặt)*.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 09/01/2020 tại Văn Phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương. Số công chứng 007362, Quyền số 174/TP/CC-SCC/HĐGD.

7/Nguyễn Thành T, sinh năm:1980.

Trú tại: C5/15 ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Tr. *(Có mặt)*.

Theo văn bản ủy quyền 05/11/2019 Văn Phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương. Số công chứng 007275, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm và lời trình bày tại Tòa sơ thẩm của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn N thể hiện:*

Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu Ông Nguyễn Văn Tr (là anh ruột) phải trả cho ông phần đất có diện tích khoảng 278 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh.

Theo ông Noi thì 2 phần đất của ông và của ông Trạm nằm sát cạnh nhau, đều được cha ruột là ông Nguyễn Văn Đạt chia cho. Đến năm 2003, khi có thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì cả hai ông cùng làm thủ tục hợp thức

hóa phần đất được cho, đồng thời cũng phân chia ranh đất rõ ràng, cả 2 bên cùng sử dụng không ai tranh chấp.

Ông Noi được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 6088619, số vào sổ số: 05562/QSDĐ ngày 10/2/2003 (viết tắt là Giấy chứng nhận số W6088619), gồm các thửa: 1020 có diện tích: 2697 m<sup>2</sup>, thửa 697 có diện tích: 360 m<sup>2</sup>.

Còn phần ông Trạm được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X209827, số vào sổ: 0978/QSDĐ ngày 05/8/2003, gồm các thửa: 698 có diện tích: 1.711 m<sup>2</sup>, thửa 699 có diện tích: 740 m<sup>2</sup> và thửa 213 có diện tích: 9.060 m<sup>2</sup>.

Cả 2 bên đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp gì. Đến năm 2017, ông Noi muốn tách một phần thửa để cho con, nhưng khi tiến hành đo đất làm thủ tục thì ông Noi mới phát hiện phần diện tích khoảng 278 m<sup>2</sup> thuộc thửa 696, tờ bản đồ số 6 của ông Noi bị sót lại, chưa đúng với diện tích thực tế mà ông đang sử dụng và phần đất này đã bị cấp nhầm sang thửa 698 trên Giấy chứng nhận của ông Trạm. Ông Noi đến thương lượng với ông Trạm để yêu cầu trả lại đất và điều chỉnh Giấy chứng nhận nhưng ông Trạm không đồng ý. Vì vậy, ông đã gửi đơn tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A nhờ giải quyết, tại đây Ủy ban cũng thừa nhận phần này cấp nhầm sang Giấy chứng nhận của ông Trạm.

Vì lẽ đó, ông Noi khởi kiện để buộc ông Trạm trả lại diện tích đất đúng với thực tế ông được cha chia cho và đang trực tiếp sử dụng. Nếu ông Trạm không đồng ý thì đề nghị Tòa án công nhận Quyền sử dụng đất có diện tích là 239,3 m<sup>2</sup> (căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí đo đạc- áp ranh ngày 17/9/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập).

*Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:*

Ông thừa nhận nguồn gốc đất do cha là Nguyễn Văn Đạt cho, đến nay ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận số X209827 theo Quyết định số 128/QĐ –UB ngày 24/4/1995. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận nói trên cho ông là đúng qui định pháp luật và ông sử dụng đúng diện tích đã được cấp là 11.511 m<sup>2</sup> đất. Ông và ông Noi đã sử dụng đất cha cho ổn định theo ranh cha các ông đã chia từ đó đến giờ, không có tranh chấp gì, ông Trạm không lấn chiếm như ông Noi trình bày. Ông yêu cầu đo vẽ lại diện tích của các thửa đất 698, tờ bản đồ số 6 (TL 02) của ông. Nếu thật sự là đất của ông Noi thì đồng ý trả lại.

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

-Bà Phạm Thị H: bà thừa nhận lời khai của chồng là Ông Nguyễn Văn N, đồng ý yêu cầu khởi kiện. Không có ý kiến gì khác.

-Bà Nguyễn Thị Gấm: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Noi, thừa nhận lời khai của chồng là Ông Nguyễn Văn Tr.

-Nguyễn Thanh Tùng, Nguyễn Thị Mỹ Dung, Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thành T: Có Ông Nguyễn Văn Tr là đại diện theo ủy quyền:

Ông Trạm xác định: Ông là người đại diện theo ủy quyền cho các con của mình là Tùng, Dung, Phương và Tâm. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0978 QSD đất mà Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 05/8/2003

ghi là cấp cho hộ Nguyễn Văn Trạm, việc cấp này là do Ủy ban, các con của ông Trạm không có ý kiến gì, nhưng do nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Đạt là cha cho con là ông Trạm, các con ông Trạm không có đóng góp gì, nên đây là đất của ông Trạm, ông Trạm được toàn quyền quyết định. Các con ông Trạm đồng ý theo ý kiến của cha, không có ý kiến gì khác.

*Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh:* Đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Đông-Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện Bình Chánh:

Về trình tự và thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Văn Tr số X 209827, số vào sổ 0978/QSD, ngày 05/8/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ Ông Nguyễn Văn Tr được Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh cung cấp (Số sao lục 011203 ngày 28/8/2018) đã thực hiện đầy đủ các bước như: Thông báo về việc niêm yết danh sách cấp giấy chứng nhận..; Tờ trình phê duyệt cấp giấy của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A; 3/ Quyết định số 128/QĐ-UB ngày 24/4/1995 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; danh sách hộ dân đủ điều kiện;5/Các tài liệu hồ sơ xin cấp giấy; Như vậy, hồ sơ của ông Trạm đã đủ điều kiện căn cứ theo Bước 4, mục B, phần I, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh, quy định thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do di dời cơ quan và việc lưu trữ của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai chưa hiệu quả nên thành phần hồ sơ lưu trữ không còn đầy đủ. Tuy nhiên căn cứ vào hồ sơ cấp giấy của Ông Nguyễn Văn Tr, căn cứ vào qui định của pháp luật thì việc cấp giấy cho hộ Ông Nguyễn Văn Tr là đúng trình tự thủ tục qui định.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05562/QSDĐ ngày 10/2/2003 do ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho Ông Nguyễn Văn N. Căn cứ vào qui định thì hồ sơ cấp giấy của Ông Nguyễn Văn N là đúng trình tự qui định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nơi điều chỉnh lại diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X209827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0978/QSD ngày 05/8/2003 của hộ Ông Nguyễn Văn Tr và cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 6088619 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 05562/QSDĐ ngày 10/2/2003 cấp cho Ông Nguyễn Văn N. Căn cứ vào khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng năm 2015 qui định thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức “1.Khi giải quyết vụ việc dân sự Tòa án có thẩm quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan của cơ quan tổ chức người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết”; Do đó, trường hợp bản án, quyết định của Tòa án tuyên hủy một phần và điều chỉnh diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X209827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0978/QSD ngày 05/8/2003 của hộ Ông Nguyễn Văn Tr và cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 6088619 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 05562/QSDĐ ngày 10/2/2003 cấp

cho Ông Nguyễn Văn N thì Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.

**Tại bản án sơ thẩm số: 317/2019/DS-ST ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn N.

2. Công nhận phần đất có diện tích là 239,3 m<sup>2</sup>, thửa đất số 696, tờ bản đồ số 18, Bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh (theo tài liệu 2006) nhằm thửa 108,110 cũ, tờ bản đồ thứ 6, Bộ địa chính xã Vĩnh lộc A, huyện Bình Chánh (theo tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc địa chỉ hiện nay là C5/14, ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Ông Nguyễn Văn N theo qui định của pháp luật.

-Hiện trạng diện tích đất căn cứ vào Bản đồ hiện trạng Vị trí - Áp ranh ngày 17/9/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên-Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

3. Ông Nguyễn Văn N được quyền tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích là 239,3 m<sup>2</sup>, theo (Bản thống kê diện tích) thửa đất số 696, tờ bản đồ số 18, Bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh (tài liệu 2006) nhằm thửa 108, 110 cũ, tờ bản đồ thứ 6, Bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình chánh (theo tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc xã V, huyện Bình Chthành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng diện tích đất căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí-Áp ranh ngày 17/9/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X209827, Vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số: 0978/QSDĐ ngày 05/8/2003 cấp cho hộ Ông Nguyễn Văn Tr và Giấy chứng nhận QSD đất số W 6088619, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05562/QSDĐ ngày 10/2/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Bình chánh cấp cho Ông Nguyễn Văn N đứng hiện trạng hiện nay theo qui định pháp luật.

5.Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N được chấp nhận nên không phải nộp án phí. Ông Nguyễn Văn Tr phải nộp án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Xét trường hợp Ông Nguyễn Văn Tr đã trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/5/2019 Ông Nguyễn Văn Tr kháng cáo toàn bộ bản án số 317/2019/DS-ST ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr trình bày kháng cáo: Ông xác định không yêu cầu hủy án, chỉ đề nghị được đo đạc lại vị trí và diện tích thửa đất tranh chấp để đảm bảo quyền lợi của các bên, nếu xác định đúng diện tích của ông Noi thì ông Tràm đồng ý trả lại, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tràm đưa ra các lập luận và đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Noi.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn ông Nguyễn Văn Noi đồng ý với yêu cầu đo đạc lại của ông Tràm và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện về công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 251,2 m<sup>2</sup> theo Bản vẽ của Trung Tâm đo đạc bản đồ lập ngày 29/4/2020 là của ông Nguyễn Văn Noi.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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

+Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Văn Tr, sửa một phần bản án sơ thẩm số 317/2019/DS-ST ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng công nhận 251,2 m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của ông Noi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*[1] Về thủ tục tố tụng:*

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr nộp trong hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự có mặt, đương sự vắng mặt có đơn xin vắng nên vụ án được xét xử theo quy định tại Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*[2] Về nội dung:*

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất trình bày:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Cả ông Noi, ông Tràm đều thừa nhận nguồn gốc đất mà hai ông đang sử dụng, toàn bộ đều do cha ruột là ông Nguyễn Văn Đạt cho. Năm 2003 thì anh em tự tiến hành các thủ tục để đứng tên quyền sử dụng theo qui định và đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận.

Khi cha cho đất, mỗi người được chia phần đất riêng biệt ở các thửa khác nhau, có cắm cột, làm rào và phân chia ranh giới hẵn hoi. Kể từ lúc cha phân chia cho đất thì mỗi người đều sử dụng theo ranh mà không có tranh chấp gì.

Mãi đến năm 2017, khi ông Nơì tiến hành phân chia đất cho các con, lúc tiến hành thủ tục đo đạc thì ông Nơì mới phát hiện một phần đất thuộc thửa 696, tờ bản đồ số 6 (TL-02), xã Vĩnh Lộc A mà ông đang sử dụng có diện tích là 278 m<sup>2</sup> (số liệu chính xác sau khi đo đạc lại là 251,2 m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng Vị trí-Áp ranh của Trung Tâm đo đạc Bản đồ lập ngày 28/4/2020-Số hợp đồng 128609/TTĐĐBĐ-VPTT) bị cấp nhầm sang thửa 698, tờ bản đồ số 6 (TL-02) của anh ruột là Nguyễn Văn Trạ̣m. Do lúc này, anh em có mâu thuẫn nên ông Trạ̣m không đồng ý điều chỉnh sổ ra trả lại cho Ông N, vì vậy ông Nơì khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất này.

[2.2]. Về quá trình sử dụng:

-Ông Nơì và ông Trạ̣m thừa nhận, khi cha các ông chia đất thì chia trọn thửa cho mỗi người con, đo theo thực tế và có xác định mốc ranh giới rõ ràng, đến nay vẫn còn nguyên ranh, không ai xâm phạm ranh đất mà cha đã xác định. Căn cứ ranh đất cha đã xác định thì ông Trạ̣m xây hàng rào để giữ đất, ông Nơì không phản đối từ đó các bên sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước cho đến năm 2017 thì phát sinh tranh chấp.

-Kết quả xác minh tại địa phương cũng thể hiện phần đất ông Nơì đang tranh chấp là của ông Nơì sử dụng từ trước đến giờ và nằm trọn trong khuôn viên đất, nhà của ông Nơì được xây rào bao quanh.

-Ngoài ra, ông Trạ̣m cũng thừa nhận hàng rào do ông xây nhằm phân chia ranh đất giữa hai bên, nhưng lúc cha cho là tự cắm ranh theo thực tế sử dụng giữa các anh em nên có thể giữa diện tích đất trên Giấy chứng nhận và diện tích thực tế sử dụng không chính xác. Do đó, ông mới có yêu cầu đo đạc lại. Nay ông Nơì đòi 251,2 m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng Vị trí-Áp ranh của Trung Tâm đo đạc Bản đồ lập ngày 29/4/2020, nếu bản đồ này thể hiện thửa 698 của ông Trạ̣m có diện tích trên Giấy chứng nhận đúng với diện tích thực tế ông sử dụng thì ông đồng ý điều chỉnh lại cho đúng theo yêu cầu khởi kiện của ông Nơì. Ông Trạ̣m không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

[2.3]. Nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý toàn bộ đề nghị của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc, áp ranh đất theo thực tế sử dụng và Giấy chứng nhận đã cấp cho mỗi bên để có cơ sở giải quyết vụ án được chính xác và giữ gìn tình cảm anh em.

[2.4]. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng Bản đồ hiện trạng Vị trí-Áp ranh ngày 17/9/2018 của Trung tâm đo đạc Bản đồ để làm cơ sở giải quyết vụ án nhưng Bản đồ này không thể hiện việc áp ranh giữa phần đất các bên được giao theo Giấy chứng nhận với diện tích đất các bên thực tế sử dụng nên kết quả xác định diện tích đất tranh chấp không chính xác. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần căn cứ Bản đồ hiện trạng Vị trí-áp ranh lập ngày 29/4/2020 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập (có sự thống nhất của các bên đương sự) làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp pháp luật và tính khách quan của vụ việc.

[2.5]. Theo Bản đồ hiện trạng Vị trí-áp ranh ngày 29/4/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện phần diện tích mà ông Nơì tranh chấp là 251,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 968, tờ bản đồ số 6 (TL-02) trên Giấy chứng nhận của ông Trạ̣m nhưng lại nằm trọn trong phần đất ông Nơì đang sử dụng và tách biệt hoàn toàn với khu đất ông Trạ̣m sử dụng đã có tường rào phân chia.

Do đó, phần đất mà ông Nơì tranh chấp tuy thuộc thửa 698 trên Giấy chứng nhận số X209827(số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0978/QSD ngày 05/8/2003) cấp cho ông Trạì nhưng thực tế đây là phần đất ông Nơì được cha các ông chia cho và thực tế ông Nơì sử dụng từ trước đến nay.

Từ phân tích trên, xác định ông Nơì khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất 251,2 m<sup>2</sup> là có cơ sở chấp nhận.

[2.7].Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Các con của ông Trạì gồm ông Tâm, bà Phươìg, bà Dung, ông Tùng được ông Trạì đại diện theo ủy quyền đều xác định Ủy ban cấp Giấy chứng nhận là cấp cho ông Trạì, không có ý kiến gì về thửa đất tranh chấp, đồng ý theo ý kiến của cha là ông Trạì. Ông Trạì được quyền quyết định.

- Bà Gầm, bà Hợì không có ý kiến gì khác.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh có văn bản đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nơì.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, không có yêu cầu độc lập, không bổ sung chứng cứ.

[2.8].Từ những cơ sở trên, xét về nguồn gốc đất là của cha ông Nguyễn Văn Đạt cho con, quá trình sử dụng ông Nơì đã ở ổn định lâu dài. Ranh giới của các bên từ trước giờ cũng không ai tranh chấp. Căn cứ vào lời thừa nhận của các bên và Bản đồ hiện trạng Vị trí-Áp ranh do Trung Tâm đo đạc bản đồ lập ngày 29/4/2020 thì ranh đất của ông Nơì và ông Trạì đã rõ ràng về mặt thực tế, các bên không lấn chiếm đất của nhau, nhưng do phần diện tích đất mà ông Nơì yêu cầu công nhận là 251,2 m<sup>2</sup> nằm trong thửa 698, tờ bản đồ số 6 (TL-02) của ông Trạì, mà lẽ ra phải được cấp cho ông Nơì, do việc cấp Giấy chứng nhận chưa đúng với hiện trạng thực tế nên dẫn đến sự tranh chấp, nên cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ lẽ đó, vì vậy căn cứ vào Điều 98 Luật đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai” thì ông Nơì đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất 251,2 m<sup>2</sup> đất này.

Các bên có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trạì và luật sư của ông Trạì cũng không có cung cấp chứng cứ gì khác, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trạì, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

Vì vậy, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

3. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, ông Trạì là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí đo vẽ: Ông Nơì đồng ý tự chịu, đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;



## **QUYẾT ĐỊNH:**

-Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 313,148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ vào Điều 17,95,98,100 Luật đất đai năm 2013

-Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai”;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

-Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr.

2. Sửa 1 phần bản án sơ thẩm số 317/2019/DS-ST ngày 23/5/2019 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn N.

Công nhận phần đất có diện tích 251,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 698, tờ bản đồ số 6 (TL-02), tại vị trí số 14, thể hiện trên Bản đồ hiện trạng Vị trí-Áp ranh lập ngày 29/4/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên-Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại địa chỉ C5/14, ấp 3, xã V, huyện Bình ChThành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Ông Nguyễn Văn N.

Ông Nguyễn Văn N ông Nguyễn Văn Tr có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, đăng ký đất đai theo qui định của pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2 Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr đã được miễn án phí dân sự

3.Án phí dân sự phúc thẩm:

-Ông Nguyễn Văn Tr đã được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Kim**