

**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: 316/2021/DS-PT

Ngày: 06-4-2021

V/v: “*Tranh chấp 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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Uông Văn Tuấn

2/ Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 26 tháng 3 và ngày 06 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 418/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1964/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Phạm Ánh S, sinh năm 1947.

Địa chỉ: 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1969 (có mặt phần thủ tục tranh tụng, có đơn xin vắng mặt lúc tuyên án)

Địa chỉ: 20A Phú Hòa, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 027112 ngày 27/11/2018 của Văn phòng công chứng Y)

2. *Bị đơn:* Bà Lâm Kim X, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Ông Mai Trung Đ, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 179 Thống Nhất, khu phố 3, phường BT, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 474 ngày 05/01/2017 Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

3.1. Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ông T1: Ông Mai Trung Đ, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 179 Thống Nhất, khu phố 3, phường BT, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 2564 ngày 19/01/2018 Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2. Bà Huỳnh Ngọc Q, sinh năm 1955

Địa chỉ: 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bà Q: Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1969 (có mặt phần thủ tục tranh tụng, có đơn xin vắng mặt lúc tuyên án)

Địa chỉ: 20A, Phú Hòa, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 027111 ngày 27/11/2018 của Văn phòng công chứng Y)

3.3 Bà Trần Thanh L, sinh năm 1951 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 47/6 đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Ông Trần Phạm Ánh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/01/2017, trong quá trình giải quyết vụ án và tại Tòa nguyên đơn Ông Trần Phạm Ánh S có đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Ngọc L1 trình bày:

Năm 2009, Ông S nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 95,7 m² tại địa chỉ 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T; nhưng Ông S đã nhờ em ruột là bà Trần Phạm Thanh K đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374294 ngày 16/02/2009.

Năm 2013, bà K đã làm thủ tục tặng cho Ông S và Ông S đã cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận ngày 03/4/2013. Diện tích không thay đổi so với khi nhận chuyển nhượng là 95,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Khi xây dựng nhà vào năm 2009 thì Ông S và nhà bên cạnh địa chỉ 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ sở hữu Ông Nguyễn Công T1 và Bà Lâm Kim X thỏa thuận phần đất trống giữa hai nhà có diện tích 18,3m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017) là phần lối thoát hiểm chung, không thuộc sở hữu của ai.

Hiện nay phần đất có diện tích 18,3 m² này vẫn là đất trống không có xây dựng gì, chỉ có gắn hai cục nóng máy lạnh của nhà Ông S trên tường nhà; một bồn nước và vài chậu cây cảnh của nhà Bà X có thể di dời, một tường gạch xây tạm do Bà X xây phía trước đường hẻm số 47 làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình Ông S. Vì vậy, Ông S khởi kiện yêu cầu Bà X trả lại hiện trạng đất trống trên phần lối thoát hiểm chung có diện tích 18,3m² giữa hai gia đình và Bà X tháo dỡ tường xây để gia đình Ông S và Bà X sử dụng chung.

Bị đơn – Bà Lâm Kim X có đại diện theo ủy quyền là Ông Mai Trung Đ trình bày:

Bà Lâm Kim X và chồng là Ông Nguyễn Công T1 được mẹ Bà X là Bà Trần Thanh L tặng cho phần đất có diện tích 81,4 m², trong đó có 40m² đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06986 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/12/2006; phần đất có diện tích 41,4 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 3m, chiều dài 13,8m thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 10, phường A, thành phố T được Bà L cho Bà X, Ông T1 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 29/8/2015 Bà L lập tờ cam kết về việc tái xác nhận việc cho 41,4m² đất này tại Văn phòng Công chứng Quận X.

Tháng 6/2007, Bà X và Ông T1 xây nhà trên phần đất 81,4m² được Bà L cho và chừa lại 18,3 m² đất hiện đang tranh chấp được sử dụng làm sân và chỗ trồng cây cảnh, để bồn nước. Thời điểm xây nhà Bà X có xây dựng bức tường phía đường hẻm số 47 để che chắn, trước đó phần tường này đã có hàng rào

kẽm gai và cây.

Năm 2014, Ông S xây nhà tại địa chỉ số 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T và có làm giấy cam kết ngày 01/6/2014 có nội dung cam kết sẽ gỡ máy lạnh gắn tường nhà Ông S nhưng nằm trên phần đất của Bà X; nay Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc: Bà X và Ông T1 trả lại hiện trạng đất trống như ban đầu. Bà X, Ông T1 không đồng ý. Đồng thời Bà X yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần đất có diện tích 18,3m² là của Bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Huỳnh Ngọc Q có đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Ngọc L1 trình bày:

Bà Huỳnh Ngọc Q là vợ Ông Trần Phạm Ánh S, toàn bộ ý kiến, sự việc của Ông S trình bày cũng là ý kiến của Bà Q. Bà Q không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Công T1 có đại diện theo ủy quyền là Ông Mai Trung Đ trình bày:

Ông Nguyễn Công T1 là chồng Bà Lâm Kim X, toàn bộ ý kiến, sự việc của Bà X trình bày cũng là ý kiến của Ông T1. Ông T1 không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thanh L trình bày:

Bà L là mẹ ruột của Bà Lâm Kim X, năm 2006 Bà L có cho gái là Lâm Kim X phần diện tích nhà, đất tại địa chỉ 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T với diện tích khuôn viên khoảng 81,4 m², trong đó phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 40m², diện tích đất còn lại khoảng 41,4 m² chưa được cấp giấy chứng nhận. Nguồn gốc đất được bà Trần Thị S1 cho từ năm 1977 cho đến nay. Hiện nay diện tích đất trong khuôn viên Bà X sử dụng là 73,2m² là do Bà L tặng cho Bà X từ năm 2006. Hiện nay Bà X đã xây nhà mới và có sổ nhà tại địa chỉ 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T. Diện tích đất 18,3m² hiện nay đang tranh chấp giữa Bà X và Ông S nằm trong khuôn viên diện tích 73,2m² mà Bà L đã tặng cho Bà X vào năm 2006.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ông Trần Phạm Ánh S về việc buộc Bà X trả lại hiện trạng đất trống trên phần lối thoát hiểm chung có diện tích 18,3 m² và tháo dỡ bức tường xây theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

2. Chấp nhận yêu cầu tố của bị đơn Bà Lâm Kim X. Công nhận phần đất có diện tích 18,3m² theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Bà Lâm Kim X và Ông Nguyễn

Công T1. Buộc Ông Trần Phạm Ánh S có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu, xây bít cửa trở sang diện tích đất tranh chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Phạm Ánh S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014375 ngày 25/11/2016.

Hoàn trả lại cho Bà Lâm Kim X số tiền 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014927 ngày 02/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 01/10/2020, nguyên đơn – Ông Trần Phạm Ánh S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm Bà L tặng cho Bà X phần đất có chiều ngang 3m, dài 13,8m thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 10, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và giáp bên hông là căn nhà 47/6A, Bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 188 Luật đất đai 2013 thì việc tặng cho, làm các giấy cam kết, tái cam kết của bà S1 năm 2003 và Bà L tại thời điểm năm 2015 cũng không phù hợp với quy định. Bản án sơ thẩm dựa vào các cam kết này để xác nhận phần đất này là của Bà X là không có căn cứ. Công văn số 4093 của UBND thành phố T ngày 29/5/2017 cũng không phải là căn cứ để xác định quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp của Bà Lâm Kim X. Bên cạnh đó, theo tờ tường trình của ông Trần Văn P thì đất này không phải là đất thuộc sở hữu của ai, đất này thuộc sở hữu chung. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, chưa đưa ông P và những người cùng thừa kế với ông P vào tham gia tố tụng trong khi đất có nguồn gốc là của cha mẹ ông P để lại. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cũng đã yêu cầu xác định lại diện tích nhà, đất thực tế của Ông Trần Phạm Ánh S có phải là 95,7m² không nhưng chưa được xác định vấn đề này. Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành đo vẽ hiện trạng, áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định vị trí ranh đất được công nhận của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất của các bên là bao nhiêu? Tọa độ có phù hợp với Giấy chứng nhận đã được cấp cho hai bên hay chưa? Toàn bộ diện tích phần đất trống giữa hai bên có phải đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông T2 và bà N hoặc bà Trần Thị S1 trước khi chuyển cho Bà Trần Thanh L hay không? Tại phiên tòa phúc thẩm, nếu không có căn cứ hoặc không có khả năng để thực hiện vấn đề này thì cần hủy bản án sơ thẩm để Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định lại.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn không có bất cứ văn bản hay chứng cứ nào chứng minh là có thỏa thuận phân đất trống giữa hai nhà là để sử dụng chung. Nguyên đơn đã xác nhận trong tờ cam kết là khi Bà X xây dựng thì nguyên đơn là người sẽ tháo dỡ máy lạnh đã lắp tại không gian phần đất trống này. Như vậy, Ông Trần Phạm Ánh S đã thừa nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của Bà X và được sử dụng trước khi Ông S về xây nhà ở đây từ năm 2014. Theo đại diện bị đơn được biết thì ông T2 và bà N có nhiều người con, nhưng ông chỉ biết tên 03 người như hồ sơ vụ án thể hiện còn những người khác thì ông không biết tên. Tuy nhiên, việc đưa những người thừa kế của ông Thịnh, bà N vào tham gia tố tụng là không cần thiết vì Bà L đã sử dụng ổn định đất từ năm 1977, có đăng ký kê khai nên những người thừa kế của bà N và ông Thịnh không còn quyền lợi gì đối với phần đất này và họ cũng không có yêu cầu gì. Mặc dù Bà L tặng cho Bà X bằng giấy tay nhưng thực tế, Bà X có xây nhà trên phần đất mà Bà L đã tặng cho và cũng đã được cấp giấy chứng nhận. Theo quy định tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì những trường hợp tặng cho lập bằng giấy tay được làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng phần đất nguyên đơn đang sử dụng là đủ, không tranh chấp gì với phần đất của bị đơn, cho nên không yêu cầu đo vẽ nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn lại yêu cầu đo vẽ trong khi yêu cầu của nguyên đơn chỉ là xác định phần đất tranh chấp là đất sử dụng chung. Do đó, việc đo vẽ là không cần thiết, chỉ kéo dài thời gian giải quyết vụ án, chứ không phải là cơ sở nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, kính mong Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tuyên xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Ông Trần Phạm Ánh S. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thanh L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt Bà L.

Ngày 06/4/2021, Ông Nguyễn Ngọc L1 đại diện của nguyên đơn Ông Trần Phạm Ánh S có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/4/2021. Xét thấy, Ông L1 đã tham gia phiên tòa phúc thẩm ngày 26/3/2021 trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa phúc thẩm và phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 06/4/2021 nên Tòa án vẫn tiếp tục phiên tòa phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn trả lại hiện trạng sân chung diện tích 18,3m giữa nhà nguyên đơn và bị đơn để sử dụng chung; buộc bị đơn tháo dỡ tường rào và không được để tài sản trên đất chung; trường hợp các thiếu sót về tố tụng của bản án sơ thẩm mà cấp Phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[2.1] Nguồn gốc và vị trí hiện trạng nhà đất của nguyên đơn:

Năm 2009, Ông S nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T nhưng Ông S nhờ em ruột là bà Trần Phạm Thanh K đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374294 ngày 16/02/2009. Căn cứ lời khai của bà Trần Thị Tố G thì phần đất này có nguồn gốc của ông T2, bà N chết để lại cho 03 người con là bà Sang, ông P và bà X. Ông S đã mua phần đất này từ bà S2, ông P và bà Xuân.

Năm 2013, bà K đã làm thủ tục tặng cho Ông S, Ông S đã cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận ngày 03/4/2013. Diện tích không thay đổi so với khi nhận chuyển nhượng là 95,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng nhà của đương sự thì sau khi xây dựng nhà, nguyên đơn chưa làm thủ tục cập nhật biến động đăng ký quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T.

[2.2] Về hiện trạng vị trí tài sản tranh chấp:

Căn cứ vào công văn số 4093/UBND-TNMT ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố T có nội dung:

“Hiện trạng: Phần đất tranh chấp là phần đất trống giữa 02 hộ là Ông Trần Phạm Ánh S và Bà Lâm Kim X.

Trước thời điểm tranh chấp ngày 10/10/2006, phần đất tranh chấp thuộc khuôn viên nhà đất của Bà Lâm Kim X, Bà X có trồng cây kiểng, Ông S có cửa sổ và gắn cục nóng máy lạnh trên phần đất này.

Sau thời điểm tranh chấp ngày 10 tháng 10 năm 2016, Ông S trở cửa sổ thành cửa chính ra phần đất tranh chấp.”

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất tranh chấp có diện tích 18,3m², thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 10, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận.

[2.3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Căn cứ vào công văn số 4093/UBND-TNMT ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố T và lời khai của các đương sự thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Văn T2 (chết năm 1954), bà Cao Thị N (chết năm 1976) tạo lập và để lại cho các con là bà Trần Thị X, bà Trần Thị S1 và ông Trần Văn P sử dụng. Năm 1977, bà S1 cho cháu là Bà Trần Thanh L một phần đất sử dụng. Ngày 25/8/2003, bà Trần Thị S1 lập giấy xác nhận cho đất để cho Bà Trần Thanh L phần diện tích đất 192m² (có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 26 tháng 8 năm 2003). Năm 2006, Bà L cho Bà Lâm Kim X và Ông Nguyễn Công T1 một phần đất 81,4 m², trong đó có 40m² đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường A, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06986 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 04/12/2006; phần đất có diện tích 41,4 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 3m, chiều dài 13,8m thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 10, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2015, Bà L lập Tờ cam kết (có xác nhận của Văn phòng Công chứng Quận X ngày 29 tháng 8 năm 2015) đã cho con là Bà Lâm Kim X phần đất nêu trên. Tại bản khai, Bà L cũng xác nhận phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất Bà L cho Bà X năm 2006.

Như vậy, bà S1 sử dụng đất ổn định từ năm 1977 nhưng trên cơ sở sử dụng đất của cha mẹ để lại, không phải do bà Trần Thị S1 tạo lập hoặc nhận chuyển nhượng từ giao dịch dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà S1 được cha mẹ cho toàn bộ phần đất này hay bà S1 chỉ là người được hưởng thừa kế cùng với hai người khác là ông Trần Văn P và bà Trần Thị X. Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ về việc sau khi ông T2, bà N chết, phần đất tại thửa 64, tờ bản đồ số 10, phường A đã được các con của ông Thành, bà N thỏa thuận sử dụng như thế nào? Tại thời điểm bà S1 cho Bà L đất, bà S1 đã có quyền sử dụng đối với phần đất này hay chưa hoặc việc cho đất có được sự đồng ý của bà Trần Thị X, ông Trần Văn P hay không? Các đồng thừa kế có tranh chấp đối với phần diện tích đất bà S1 đã cho Bà L không? Trong khi đó, theo lời trình bày của ông Trần Văn P tường trình về phần đất trống giữa hai căn nhà 47/6A và 47/6B đường số 10, phường A, thành phố T như sau “ *Nguồn gốc đất trống trên thuộc phần của bố mẹ tôi, không thuộc quyền sở hữu của ai, phần đất này thuộc tờ bản đồ số 10, thửa số 63, phường A, thành phố T. Hiện nay bố*

mẹ tôi không còn ai, tôi là con ông T2 bà Nghe. Tôi cam kết những nội dung tường trình trên là đúng sự thật, nếu có gì sai trái tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.” Lời trình bày của ông P chỉ thể hiện nội dung ông P xác định phần đất này có nguồn gốc của ông Thành, bà N để lại, không có nội dung xác định bà S1 được quyền sử dụng đất hoặc việc bà S1 cho Bà L đã được các đồng thừa kế đồng ý. Việc đại diện bị đơn cho rằng các đồng thừa kế của bà N, ông T2 không còn quyền lợi gì đối với phần đất của bà N, ông Thành và họ cũng không có yêu cầu gì chỉ là suy đoán chủ quan của đại diện bị đơn, không có tài liệu nào cho thấy những người thừa kế của ông T2, bà N không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ngoài ra, giấy tái xác nhận cho đất ngày 25/8/2003 của bà Trần Thị S1 chỉ thể hiện bà S1 cho Bà Trần Thanh L phần đất có diện tích 192m², không nêu cụ thể vị trí, ranh đất. Phần xác nhận của Ban điều hành khu phố 1 và Ủy ban nhân dân phường A cũng chỉ là xác nhận chữ ký của Bà L tại đơn chứ không xác nhận sự việc bà S1 có cho đất Bà L. Trong khi đó, theo lời trình bày của bà Trần Thị Tố G (là con của nguyên đơn) thì ngoài việc bà S1 cho Bà L đất thì ông P, bà S1 và bà Xuân còn chuyển nhượng 95,7m² đất cho phía nguyên đơn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2014 nguyên đơn mới xây dựng nhà và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Nguyên đơn tranh chấp phần diện tích đất 18.3m² là khoảng đất trống giữa hai nhà. Tuy nhiên, Bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 22/5/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ chỉ xác định ranh đất tranh chấp và ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn mà chưa áp ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn lên ranh đất tranh chấp để xác định có hay không có việc chồng lấn ranh, phần đất tranh chấp có phần nào thuộc ranh đất đã được công nhận cho nguyên đơn hay không nên chưa có cơ sở để xác định toàn bộ phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐDBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn như bản án sơ thẩm đã tuyên. Do đó, cần tiến hành lập lại bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh để làm rõ nội dung này.

Từ những phân tích trên, do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu mới mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

[3] Từ những nhận định trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, kháng cáo của nguyên đơn Ông Trần Phạm Ánh S có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn - Ông Trần Phạm Ánh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T, chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn Ông Trần Phạm Ánh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố T;
- THADS thành phố T ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/18)

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

Nguyễn Thị Huyền

