TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 756/2024/DS-PT
Ngày 12 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Bá Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 360/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2063/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2805/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nghiêm Phú H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 8 X, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Phạm Văn S, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 3 C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1952 (có mặt);

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: 1 N, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh T1, sinh năm 1987; Địa chỉ: số A L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn B (vắng mặt);

3. Bà Trần Ngọc A (vắng mặt);

Địa chỉ: số G N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn Lê Văn T, Lê Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/11/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/10/2020 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/08/2008 ông Nghiêm Phú H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02235 đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006), diện tích 300m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/3/2016 ông H được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 00257 đối với thửa đất số 879, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.366,7m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hai thửa đất trên ông H nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn B, bà Trần Thị Ngọc A1 vào năm 2008. Căn cứ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1125/QSDĐ ngày 06/12/2002 do UBND huyện H cấp cho bà Trần Thị Ngọc A1, thửa 787, diện tích 2.011m^2 (trong đó trọn thửa 624 diện tích 300m^2 và một phần thửa 787 diện tích 1.711m^2). Ngày 21/8/2008 phòng T3 xác nhận nội dung thay đổi và trên cơ sở phiếu chuyển thông tin địa chính số 939 và 940 của Phòng T3, Chi cục thuế huyện H đã làm căn cứ tính thuế 2.011m^2 ông H đã thực hiện nghĩa vụ thuế vào Ngân sách Nhà nước.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận trên ông H vẫn để nguyên hiện trạng vì chưa có nhu cầu sử dụng. Đến tháng 4/2018, khi ông H tiến hành xây dựng hàng rào để san lấp mặt bằng hai thửa đất trên thì phát hiện ông Lê Văn T và bà Lê Thị N xây tường lấn sang phần đất của ông H và ông T ngăn cản không cho ông H xây dựng hàng rào phía trước vì ông T cho rằng đó là đất của ông T.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1125 ngày 06/12/2002 cấp cho bà Trần Thị Ngọc A1 đối với thửa đất số 787 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 458 và 879, tờ bản đồ số 44). Căn cứ vào các bản vẽ hiện trạng trên đều do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện vào năm 2004, 2006, 2008 và 2015 đều không thay đổi diện tích có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc sở hữu hợp pháp của ông H được thực hiện từ việc nhận

chuyển nhượng của ông B, bà A1.

Nay ông Nghiêm Phú H khởi kiện yêu cầu:

Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 14,6 m^2 thuộc thửa đất số 458 và số 879, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006) tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện ở vị trí số 4, 5, 8, 9 của bản đồ hiện trạng vị trí — xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 28/4/2020 thuộc sở hữu của ông Nghiêm Phú H. Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị N phải trả lại phần đất trống có diện tích 14,6 m^2 trên cho ông H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 74/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị N đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ 1 đường N, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần diện tích 14,6 m^2 do cấp chồng ranh.

Ông H có vợ tên Vũ Thị H1, ông H kết hôn vào năm 2012, thửa đất tranh chấp ông mua của ông B, bà A1 là trước thời điểm kết hôn, vào năm 2008 nên thửa đất này là sở hữu cá nhân ông. Nên ông đề nghị tòa án không đưa vợ ông H là bà H1 vào tham gia tố tụng.

Bị đơn, ông Lê Văn T và bà Lê Thị N trình bày:

Gia đình ông T, bà N sinh sống tại ấp D xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh từ trước năm 1975. Có quản lý và sử dụng phần nhà đất có diện tích 254,1m^2 thuộc thửa đất số 433 tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại địa chỉ 1 ấp D xã X, huyện H, TP . có nguồn gốc do cha mẹ để lại. Nhà và đất đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp 74/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008.

Giáp ranh nhà ông bà là phần đất của chú ông bà tên là Lê Văn N1 quản lý và sử dụng. Năm 1997-1998 ông Lê Văn N1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Trần Thị Ngọc A1. Khi các bên nhận chuyển nhượng, các bên đã xác định ranh giới phần đất của gia đình bị đơn với phần đất của ông N1, đã cắm mốc, đóng trụ cọc làm ranh giữa hai bên để ông N1 bàn giao cho bà Ngọc A1.

Sau khi mua đất của ông Lê Văn N1, bà Ngọc A1 san lắp mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng, xây dựng hàng rào toàn bộ diện tích đất đã mua và có xây dựng 01 căn nhà.

Năm 2010 – 2011 vợ chồng bà Trần Thị Ngọc A1 chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông Nghiêm Phú H.

Hiện trạng và ranh giới của gia đình ông bà và phần đất của ông Nghiêm Phú H được giữ nguyên hiện trạng kể từ khi ông Nghiêm Phú H nhận chuyển nhượng. Năm 2018 gia đình ông làm đơn xin sửa chữa nhà. UBND xã X ra thông báo xây dựng số 03/TB-UBND-ĐCXD đồng ý cho gia đình ông sửa chữa nhà ở. Cùng thời điểm trên, ông Nghiêm Phú H cũng đập nhà, san lấp mặt bằng để xây dựng tường rào thì hai bên xảy ra tranh chấp. Ông H cho rằng gia đình ông bà lấn chiếm 14,6 m^2 đất và ông Nghiêm Phú H khởi kiện đến tòa án nhân dân yêu cầu gia đình tôi trả lại 14,6 m^2.

Ông T, bà N không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì phần đất này là của ông bà được thể hiện trong giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Lê Ưu T2 trình bày:

Theo hồ sơ được biết ngày 18/01/2008 ông Lê Văn T và bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân huyện H cấp GCN số 74/2008/UB-GCN, đất có diện tích 254,1m^2 thửa đất số 433 tờ bản đồ số 04 (TL 2006) xã X (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 32305/CN-TN-MT do Trung tâm đo đạc bản đồ lấy ngày 20/8/2007).

Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02235 ngày 21/08/2008 đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006), diện tích 300m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00257 ngày 23/3/2016 đối với thửa đất số 879, tờ bản đồ số 44, diện tích 1366,7m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 61227/CN-HM lập ngày 06/5/2008 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T4 lập) cho ông Nghiêm Phú H.

Qua đối chiếu giữa 2 khu đất hiện nay có sự chồng lấn ranh nên đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

Ông Lê Văn B và bà Trần Thị Ngọc A1 trình bày: Nguyên vào năm 2002 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N1 tại thửa 787 tờ bản đồ 7 nay là (thửa 458 tờ bản đồ 44 – TL 2006). Năm 2002 nhận chuyển nhượng từ ông N1. Năm 2004 chuyển mục đích sử dụng đất 300 m^2 lên đất thổ cư. Năm 2007 ông xây dựng nhà cấp 4 trong phạm vi 300 m^2 đất thổ cư và xây bờ tường thẳng từ trong ra ngoài theo bản vẽ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Vì quá lâu hơn nữa lúc xây dựng bờ tường tôi khẳng định bức tường thẳng và đã hoàn thành. Hiện nay bức xây dựng dang dở và lấn phần trước qua phần đất của ông H là không đúng bức tường trước đây do ông cho thợ xây. Vì thời gian ông xây dựng nay hơn 10 năm nên bức tường có xuống cấp nhưng tôi khẳng định là bức tường hiện nay là không phải tôi xây (đã thay đổi hiện trạng cũ). Năm 2008 vợ chồng ông đã bán toàn bộ diện tích đất thuộc tờ bản đồ số 7, thửa 787, tại xã X, H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1125/QSDĐ/Q6 ngày 06/12/2022 cho ông H.Việc mua bán đã xong, ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất. Nay tranh chấp giữa ông H và ông T, bà N, không liên quan đến ông, nên ông B xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, và xét xử của Tòa án. Ông B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Vũ Thị H1 trình bày: bà và ông Nghiêm Phú H là vợ chồng, kết hôn ngày 20 tháng 7 năm 2012 tại UBND phường A2 quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản đang tranh chấp thửa đất số 458, số 879, tờ bản đồ 44, tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nghiêm Phú H có trước thời kỳ hôn nhân, không liên quan đến bà nên bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2063/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023

của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 165, Điều 166, Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

- Điều 166, 175, 246 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định phần đất tranh chấp có diện tích có diện tích 14,6m^2 thuộc thửa đất số 458 và số 879, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006) tọa lạc tại xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện ở vị trí số 4, 5, 8, 9 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 28/4/2020 thuộc sở hữu của ông Nghiêm Phú H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02235 ngày 21/08/2008 đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006), diện tích 300m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00257 ngày 23/3/2016 đối với thửa đất số 879, tờ bản đồ số 44, diện tích 1366,7m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển những vật dụng, tài sản có trên đất để trả lại phần đất trống có diện tích 14,6m^2 thuộc thửa đất số 458 và số 879, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006) tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện ở vị trí số 4, 5, 8, 9 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 28/4/2020 cho ông Nghiêm Phú H. Thời gian thực hiện là 1 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 74/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị N đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ 1 đường N, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn T và bà Lê Thị N được quyền liên hệ cơ quan chức năng nhà nước để cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ 1 đường N, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 16/11/2023, bị đơn ông Lê Văn T và bà Lê Thị N kháng cáo toàn bộ bản

án dân sự sơ thẩm, vì lý do cấp sơ thẩm không giải quyết vấn đề bồi thường khi tháo dỡ nhà là gây thiệt hại tài sản của gia đình bà. Không thu thập chứng cứ, chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, các tình tiết nội dung vụ án và có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Kết luận bản án không đúng sự thật khách quan và vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông bà, gây thiệt hại về tài sản, tinh thần của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Văn T và bà Lê Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật HYPERLINK "about:blank" \h tốtụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu các bản vẽ hiện trạng đều do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện thì giữa 2 khu đất hiện nay có sự chồng lấn ranh từ gia đình bị đơn.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và bà Lê Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Lê Thị N đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ưu T2, ông Lê Văn B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Trần Thị Ngọc A1 đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với bị đơn, do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" và thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 28/4/2020 có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp trong vụ án này là 14,6m^2 tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (thể hiện ở vị trí số D, 5, 8, 9 của bản đồ hiện trạng). Phần đất tranh chấp thể hiện thuộc thửa đất số 458 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: H 02235 ngày 21/08/2008 và thửa số 879 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 00257 ngày 23/3/2016 cùng do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nghiêm Phú H và cũng thuộc thửa đất số 433 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 74/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị N.

Tại công văn số 1190/TTĐĐBĐ ngày 20/07/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện phần đất chồng thửa tại các vị trí số 4, 5, 8, 9 như sau:

+ Vị trí số 9: diện tích 5,2 m2 thuộc thửa 433 theo GCN vào sổ số 74/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 18/01/2008 và thửa 95 (phần diện tích không được công nhận) theo GCN số vào sổ cấp GCN: CH 00257 do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 23/3/2016.

+ Vị trí số 4: diện tích 5,2 m thuộc thửa 433 theo GCN vào sổ số 74/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 18/01/2008 và thửa số 458 theo GCN số vào sổ cấp GCN: H 002235 do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 21/08/2008.

+ Vị trí số 5: diện tích 3,4 m^2 thuộc thửa 433 theo GCN vào sổ số 74/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 18/01/2008 và thửa số 458 theo GCN số vào sổ cấp GCN: H 002235 do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 21/08/2008.

+ Vị trí số 8: diện tích 0,8 m^2 thuộc thửa 433 theo GCN vào sổ số 74/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 18/01/2008 và thửa số 879 theo GCN số vào sổ cấp GCN: CH 00257 do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 23/3/2016 .

+ Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện hiện trạng vị trí của phần đất chồng ranh thực tế hiện nay: Vị trí số 4, số E, số H là cột sắt, mái tôn, vách tôn; vị trí số 9 là cột sắt, vách tôn.

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

Phần diện tích đất đang tranh chấp do cấp trùng là 14,6m^2 được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí và được thể hiện trong giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 74/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/01/2008 cho bà N, ông T được đo đạc theo sự chỉ dẫn ranh mốc của bà N, ông T không có ký giáp ranh với ông B và bản vẽ theo sự chỉ dẫn ranh mốc của bị đơn là đường gấp khúc trong khi đó về hình thể thửa đất 787 (nay tách ra thành hai thửa là 458 và 879) được thể hiện

tại Giấy chứng quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 1125 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 06/12/2002 cho bà Trần Thị Ngọc A1 là đường thẳng cũng như cạnh là ranh giới giữa thửa đất 787 với thửa đất 433 đều là đường thẳng.

Ông B, bà A1 (người bán đất cho ông H) cũng có lời khai là năm 2007 ông B xây bờ tường thẳng từ trong ra ngoài theo bản vẽ nhưng nay bờ tường đó đã bị phá bỏ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 74/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà N, ông T thể hiện tường của nhà bà N, ông T là tường mượn.

Đồng thời bà Trần Thị Ngọc A1 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 1125 ngày 06/12/2002 đối với thửa đất số 787 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 458 và 879 tờ bản đồ số 44) diện tích 2.011m^2. Trong khi đó, ông T và bà N được cấp giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: 74/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện H ký ngày 18/01/2008 là được cấp sau khi bà Trần Thị Ngọc A1 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/7/2004 bà A1 đã chuyển mục đích sang đất ở với diện tích là 300m^2. Năm 2004 bà A1, ông B đã thực hiện đo vẽ theo bản đồ hiện trạng vị trí số 5851/ ĐĐBĐ-CN2-HM để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở đối với diện tích 300m^2 do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố T4 thực hiện vào ngày 13/05/2004 và được Ủy ban nhân dân huyện H đóng dấu xác nhận ngày 20/05/2004. Đến năm 2006 bà A1, ông B đã tiến hành đo đạc lại khu đất có diện tích 1.711m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí số 40286/ĐĐBĐ-HM để bổ túc hồ sơ nhà đất do trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố T4 thực hiện vào ngày 17/03/2006. Sau đó, bà A1 và ông B chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích trên cho ông H. Ông H đã thực hiện thủ tục sang tên ông và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02235 ngày 21/08/2008 đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 44, diện tích 300m2 (theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 61227/CN-HM ngày 06/05/2008) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00257 ngày 23/3/2016 đối với thửa đất số 879, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.366,7m^2 (theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 61227/CN-HM ngày 06/05/2008).

Căn cứ công văn số 1190/TTĐĐBĐ ngày 20/07/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố T4 có nội dung thể hiện: vị trí, khu đất trên bản đồ hiện trạng vị trí số 5851/ĐĐBĐ-CN2-HM ngày 13/05/2004 và vị trí, khu đất trên bản đồ hiện trạng vị trí số 40286/ĐĐBĐ-HM ngày 17/03/2006 so với bản đồ hiện trạng vị trí số 61227/CN-HM ngày 06/05/2008 không thay đổi.

Từ các cơ sở trên, Tòa sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp do cấp trùng chồng ranh 14,6m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nghiêm Phú H theo 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông H nên tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 74/2008/UB- GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị N và do ông Nghiêm Phú H không có lỗi trong xây dựng công trình kiến trúc trên phần đất chồng lấn nên Tòa sơ thẩm không buộc ông Nghiêm Phú

H phải có nghĩa vụ bồi thường trong việc tháo dỡ, di dời là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn T và bà Lê Thị N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn T và bà Lê Thị N phải chịu theo luật định. Tuy nhiên ông T, bà N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Văn T và bà Lê Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2063/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 165, Điều 166, Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 32 Luật tố tụng hành chính;

- Điều 166, 175, 246 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định phần đất tranh chấp có diện tích có diện tích 14,6m^2 thuộc thửa đất số 458 và số 879, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006) tọa lạc tại xã X, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện ở vị trí số 4, 5, 8, 9 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 28/4/2020 thuộc sở hữu của ông Nghiêm Phú H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02235 ngày 21/08/2008 đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006), diện tích 300m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00257 ngày 23/3/2016 đối với thửa đất

số 879, tờ bản đồ số 44, diện tích 1366,7m^2, mục đích sử dụng đất ở, tại địa chỉ xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển những vật dụng, tài sản có trên đất để trả lại phần đất trống có diện tích 14,6m^2 thuộc thửa đất số 458 và số 879, tờ bản đồ số 44 (TL đo năm 2006) tọa lạc tại xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được thể hiện ở vị trí số 4, 5, 8, 9 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 28/4/2020 cho ông Nghiêm Phú H. Thời gian thực hiện là 01 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 74/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị N đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ 1 đường N, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn T và bà Lê Thị N được quyền liên hệ cơ quan chức năng nhà nước để cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 433, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ 1 đường N, ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T và bà Lê Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NLQ; (3)
- Lưu VT (6), HS (2) T.19 (BA 36)

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

Lê Thành Long