

**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: 64/2025/DS-PT

Ngày: 13-02-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Nguyễn Văn Khương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Bình - 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 Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 890/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 634/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3583/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Dương Ngọc M, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Số A L, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Dương Văn T, sinh năm: 1967 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm: 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, đường số C, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 23/4/2020 và Giấy ủy quyền ngày 08/5/2024, công chứng tại Văn phòng C).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Xuân T2, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số C N, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1993 (vắng mặt), hoặc bà Nguyễn Thị Uyên U, sinh năm: 1983 (có mặt) hoặc ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1982 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số E, đường số A, cư xá C, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2023, công chứng tại Văn phòng C1).

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

- Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1963 (vắng mặt);
- Ông Lê Bá H1, sinh năm: 1985 (vắng mặt);
- Ông Đỗ Xuân T3, sinh năm: 1988 (vắng mặt);
- Bà Đỗ Thị Bích P, sinh năm: 1992 (vắng mặt);
- Bà Phạm Thị Phương T4, sinh năm: 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C N, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường số C, tổ D, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Văn Tiến H2, sinh năm: 1957 (vắng mặt);
- Bà Trần Thị H3, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A Tỉnh lộ 8, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm: 1969 (xin vắng mặt);
- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1974 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ H, ấp V, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- UBND xã T, huyện C.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 8, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thái S1 – Công chức địa chính Xây dựng Nông nghiệp và Môi trường (xin vắng mặt).

- UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số G tỉnh lộ 8, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh H4, sinh năm: 1979. Chức

vụ: Chủ tịch UBND huyện C. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm: 1976. Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện C (theo Giấy ủy quyền số 3110/GUQ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh) (xin vắng mặt).

- Người có kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Xuân T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp ngày 26/02/2021, các bản tự khai ngày 11/01/2022, 14/01/2022 và 21/9/2022, nguyên đơn là ông Dương Ngọc M trình bày:

Vào tháng 10/2019, ông Dương Ngọc M có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn T5 diện tích 161,5m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, đã cập nhật biến động ngày 16/8/2019 sang cho bà Nguyễn Thị L1, đến ngày 29/10/2019, ông M được cập nhật biến động vào trang 4 trên của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận bàn giao đất, ông M có cùng bà L1 kiểm tra thực trạng thửa đất về các điểm mốc ranh nhưng chưa đo đạc lại cụ thể, ông M có thấy căn ki ốt và hàng rào của ông T2 nhưng lúc này ông M không biết căn ki ốt và hàng rào ông T2 xây lấn qua thửa đất số 55 của ông M.

Đến ngày 20/4/2020, ông M có nhu cầu xây dựng nhà ở nên có thuê Công ty đo đạc đo đạc lại thửa đất số 55 thì phát hiện thửa đất số 55 và thửa đất số 54 của ông T2 có sự chên nhau trên thực địa. Theo ranh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền giữa thửa đất số 54 và 55 là đường thẳng nhưng khi xây căn ki ốt và hàng rào ông T2 đã lấn qua thửa đất số 55 của ông M làm cho ranh đất giữa 2 thửa thành đường gấp khúc.

Ông M đã đề nghị Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đo đạc lại, kết quả đo đạc thể hiện ông T2 xây căn ki ốt và hàng rào lấn qua đất của ông M 5,4m², nên ông M đã nói chuyện với vợ chồng ông T2 nhưng vợ chồng ông T2 không hợp tác.

Sau khi ông M khởi kiện Tòa án cũng đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc và áp ranh lại, tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 05/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã có kết quả thể hiện ông T2 xây căn ki ốt và hàng rào lấn qua thửa đất số 55 của ông M 5,4m², bao gồm phần đất thuộc vị trí số (6) là đuôi căn ki ốt của ông T2 có diện tích 0,5m² (phía trên là mái tole có thể tháo dỡ được, bức tường phía dưới cũng có thể dỡ bỏ) và phần đất trống thuộc vị trí số (7) có diện tích 4,9m² ông T2 xây hàng rào tường xây cao khoảng 20cm, phía trên rào lưới B40, dây kẽm gai, có 07 trụ xi măng cao khoảng 1,2m cũng tháo dỡ được.

Trong quá trình Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hòa giải vụ án, ông M có thiện chí là nếu ông T2 đồng ý trả đất lại thì ông M sẽ hỗ trợ chi phí để tháo dỡ

phần đuôi nhà kiot và hàng rào của ông T2 nhưng ông T2 không đồng ý.

Do đó, ông M yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Xuân T2 phải trả lại 5,4m² nêu trên cho ông M.

* Theo Đơn yêu cầu phản tố nộp ngày 19/6/2023, các bản tự khai ngày 14/4/2021, 20/4/2021, 08/8/2022 và 04/7/2024, bị đơn là ông Đỗ Xuân T2 trình bày:

Vào năm 1993, do ông T2 là sĩ quan quân đội chưa có nhà ở nên ông T2 được Quân đoàn 4 bán cho diện tích đất 240m², nhưng sau đó ông T2 đã đổ đất khai hoang tăng thêm diện tích 141,6m² với tổng diện tích 385,6m² nay là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 10 ông T2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494862, số vào sổ cấp GCN CH08369, ngày 17/01/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Đỗ Xuân T2, quyền sử dụng đất có diện tích 385,6m².

Năm 2008, ông T2 xây dựng căn ki ốt và làm hàng rào trụ bê tông kiên cố trên đất sau khi thống nhất được ranh đất với chủ cũ của thửa đất số 55 liền kề là ông Bùi Hồng K1 (hiện đã chết) và bà Nguyễn Thị K. Quá trình xây dựng và sử dụng, ông H2 và bà K không có ý kiến gì. Tại Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 29/11/2016 của chính quyền địa phương, bà K thống nhất hiện trạng căn ki ốt và hàng rào ông T2 đã xây dựng. Năm 2016 theo chủ trương của chính quyền địa phương, trên cơ sở đo vẽ thửa đất số 54 có tồn tại 01 công trình là căn ki ốt do ông T2 xây dựng, UBND huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494862 cho ông T2 vào ngày 17/01/2019 với diện tích 385,6m² nên ông T2 yên tâm sử dụng.

Ông T2 cho rằng ông đã sử dụng công khai, liên tục thửa đất số 54 từ năm 1993 cho đến nay, năm 2008 ông T2 xây dựng một phần căn ki ốt và hàng rào có trụ bê tông kiên cố, việc nhầm lẫn hoặc sai sót trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các đời chủ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của ông T2, do vậy ông T2 có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà Nguyễn Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/10/2019 cho ông Dương Ngọc M.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5,4m² thuộc thửa đất số 55 thuộc quyền sử dụng hợp pháp cho ông T2 và kiến nghị UBND huyện C điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494862, số vào sổ cấp GCN CH08369, ngày 17/01/2019 do UBND huyện C cấp cho ông T2.

* Tại bản tự khai ngày 26/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 2017, bà được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 827410, số vào sổ cấp GCN CH06888, ngày 22/12/2017 với diện tích 347,4m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 10, đến năm 2018 bà chuyển nhượng phần đất trên cho ông Văn Tiến H2, bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H2, việc ông T2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 là không đúng, bà đã già yếu, đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* Tại các bản tự khai ngày 28/8/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Tiến H2 và bà Trần Thị H3 trình bày:

Trước đây ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 347,4m² của bà Nguyễn Thị K, ông, bà làm thủ tục xin tách thửa và được UBND huyện C đồng ý cho tách thửa, sau đó ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711 ngày 10/4/2019 với diện tích 161,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, phần diện tích đất còn lại là 185,9m² ông, bà đã chuyển nhượng cho người khác. Năm 2019 ông chuyển nhượng thửa đất số 55 cho bà Nguyễn Thị L1. Khi chuyển nhượng ông, bà thống nhất với bà L2 chuyển nhượng theo hiện trạng khu đất đã có hàng rào còn phần ngoài hàng rào ông, bà không đề cập với bà L1, quá trình chuyển nhượng thửa đất số 55 từ bà K qua ông, bà, từ ông, bà qua bà L2 là đúng quy định nên ông, bà không nhất trí việc ông T2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông H2. Do lý do cá nhân nên các ông, bà xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

* Tại các bản tự khai ngày 26/8/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 161,5m² thuộc thửa đất số 55 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2 bà L1 nhận chuyển nhượng từ ông H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà L1, sau đó bà L1 chuyển nhượng cho ông Dương Ngọc M, ông M được cập nhật biến động ngày 29/10/2019, khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 thì bà L1 đã phát hiện ông T2 là chủ đất liền kề có xây dựng nhà và làm hàng rào lấn qua đất phần đất bà L1 nhận chuyển nhượng khoảng 05m². Ông, bà không đồng ý việc ông T2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2. Do ông, bà bận công việc và bị bệnh nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* Tại bản tự khai ngày 19/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh P1 trình bày:

UBND huyện C đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã T, huyện C vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 634/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Dương Ngọc M.

Buộc bị đơn là ông Đỗ Xuân T2, vợ là bà Phạm Thị H và các con là ông Lê Bá H1, ông Đỗ Xuân T3, bà Đỗ Thị Bích P và bà Phạm Thị Phương T4 phải tháo dỡ 01 phần căn ki ốt có kết cấu mái lợp tole, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic xây dựng trên quyền sử dụng đất có diện tích 0,5m² (vị trí số 6 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 05/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) và hàng rào đồ móng, tường xây cao 20cm, phía trên rào lưới B40, dây kẽm gai, có 07 trụ xi măng cao khoảng 1,2m xây dựng trên quyền sử dụng đất có diện tích 4,9m² (vị trí số 7 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 05/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) để trả lại cho ông Dương Ngọc Minh Q sử dụng đất có tổng diện tích 5,4m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà Nguyễn Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/10/2019 cho ông Dương Ngọc M.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Đỗ Xuân T2 đối với các yêu cầu sau:

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà Nguyễn Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/10/2019 cho ông Dương Ngọc M.

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5,4m² thuộc thửa đất số 55 cho ông T2 và kiến nghị UBND huyện C điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494862, số vào sổ cấp GCN CH08369, ngày 17/01/2019 do UBND huyện C cấp cho ông T2.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Đỗ Xuân T2 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Xuân T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: ông T2 được quân đội bán hóa giá cho diện tích 240m², nhưng sau đó ông T2 đã tự ý kê khai tăng thêm diện tích 141,6m² và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494862, số vào sổ cấp GCN CH08369, ngày 17/01/2019 với tổng diện tích 385,6m². Diện tích đất 5,4m² đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 của nguyên đơn được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Ngọc M và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Đỗ Xuân T2 là có căn cứ. Ông T2 kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Đỗ Xuân T2 là trong hạn luật định và hợp lệ nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

* Về nội dung:

[2]. Nguyên đơn ông Dương Ngọc M cho rằng diện tích 5,4m² đang tranh chấp thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà Nguyễn Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/10/2019 cho ông Dương Ngọc M thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M.

[3]. Bị đơn ông Đỗ Xuân T2 thì cho rằng diện tích đất 5,4m² đang tranh chấp tuy không nằm trong thửa số 54 tờ bản đồ số 10 ông T2 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nằm trong thửa số 55 tờ bản đồ số 10 ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông T2 là người sử dụng liên tục, ngay tình, công khai nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2.

* Hội đồng xét xử xét thấy:

[4]. Xét diện tích đất 161,5m² của nguyên đơn ông Dương Ngọc M có nguồn gốc như sau: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 827410, số vào sổ cấp GCN CH06888, ngày 22/12/2017 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị K với diện tích 347,4m². Ngày 28/3/2018, bà K chuyển

nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 347,4m² cho ông Văn Tiến H2, ông H2 được cập nhật biến động sang tên vào ngày 24/4/2018. Sau đó ông H2 làm thủ tục xin tách diện tích 347,4m² đất nêu trên thành 02 thửa và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494094, số vào sổ cấp GCN CH08712, ngày 10/4/2019 diện tích 185,9m², thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 10 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711 với diện tích 161,5m², thửa số 55, tờ bản đồ số 10.

Ngày 20/7/2019, ông H2 và vợ là bà Trần Thị H3 chuyển nhượng diện tích 161,5m² thửa đất số 55 cho bà Nguyễn Thị L1, bà L1 được cập nhật biến động sang tên vào ngày 16/8/2019. Ngày 10/10/2019, bà L1 và chồng là ông Nguyễn Văn T5 chuyển nhượng diện tích 161,5m² thửa đất số 55 nêu trên cho ông Dương Ngọc M, ông M được cập nhật biến động sang tên vào ngày 29/10/2019.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 827410, số vào sổ cấp GCN CH06888, ngày 22/12/2017 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị K ban đầu với diện tích 347,4m² thì ranh đất giáp thửa số 54 của ông T2 có chiều dài từ mốc tọa độ số 1 đến mốc tọa độ số 2 là 26,69m và là đường thẳng; tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 05/11/2018 của Công ty Cổ phần Đ (có kiểm tra nội nghiệp tại Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C ngày 12/11/2018) bổ túc hồ sơ xin tách thửa của ông Văn Tiến H2 thì ông H2 xin tách diện tích đất 347,4m² thành 02 thửa, trong đó thửa đất số 55 có diện tích 161,5m² có chiều dài từ mốc tọa độ số 1 đến mốc tọa độ số 2 (giáp với thửa đất số 54 của ông T2) là 26,69m và là đường thẳng, ngày 10/4/2019 ông H2 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, số vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 với diện tích 161,5m² có mốc tọa độ số 1 đến mốc tọa độ số 2 cũng có chiều dài 26,69m và cũng là đường thẳng. Như vậy, ranh mốc tọa độ số 1 và ranh mốc tọa độ số 2 từ chủ sử dụng ban đầu so với diện tích của ông M được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thay đổi, vẫn diện tích 161,5m².

[5]. Xét diện tích đất 385,6m² thửa đất số 54, tờ bản đồ số 10 của bị đơn ông Đỗ Xuân T2 có nguồn gốc như sau: Tại Quyết định số 04B/QĐ ngày 10/5/1995 của Tư lệnh Quân đoàn 4 về việc giao đất cho ông T2 thể hiện diện tích 240m², không thể hiện tứ cận, ông T2 quản lý sử dụng đất đến năm 2017 mới kê khai đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/8/2017 ông T2 kê khai tăng lên thành 385,6m². Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông T2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T2 trình bày diện tích tăng lên là do ông T2 khai phá san lấp thêm và tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất bổ túc hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất + hợp thức hóa đất ở ngày 20/6/2016 theo yêu cầu của ông T2 (có kiểm tra nội nghiệp tại Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C) thì ông T2 kê khai thửa đất số 54 (gồm các thửa phân chiết 54-1, 54-2 và 54-3) có diện tích 356,9m² và thửa đất số 55 (gồm các thửa phân chiết 55-1 và 55-2) có diện tích 28,7m², tổng diện tích ông T2 kê

khai là 385,6m², ranh đất của ông T2 theo tài liệu năm 2004 từ mốc tọa độ số 5 đến mốc tọa độ số 8 có chiều dài 26,69m là đường thẳng. Như vậy, so với diện tích ban đầu nhận mua hóa giá của Quân đoàn D với diện tích hiện nay của ông T2 đang quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự thay đổi tăng lên rất nhiều. Hơn nữa, theo vị trí số 6 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 05/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thể hiện diện tích đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 mà thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, ranh trên sơ đồ giải thửa giữa thửa đất của ông T2 với ông M là một đường thẳng chứ không cong như hiện nay.

[6]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 5,4m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn; buộc bị đơn và người liên quan phải tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh nào khác nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[8]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn ông Đỗ Xuân T2 là người cao tuổi đã có đơn xin miễn, nên được miễn.

[9]. Các quyết định 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Xuân T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 634/2024/DS-ST ngày 10-9-2024 của Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Điều 158, Điều 161, Điều 186, Điều 189 và Điều 192 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 10 Điều 12, Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Dương Ngọc M.

- Buộc bị đơn là ông Đỗ Xuân T2, vợ là bà Phạm Thị H và các con là ông Lê Bá H1, ông Đỗ Xuân T3, bà Đỗ Thị Bích P và bà Phạm Thị Phương T4 phải tháo dỡ hoặc phá bỏ 01 phần căn ki ốt có kết cấu mái lợp tole, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic xây dựng trên quyền sử dụng đất có diện tích 0,5m² và hàng rào đổ móng, tường xây cao 20cm, phía trên rào lưới B40, dây kẽm gai, có 07 trụ xi măng cao khoảng 1,2m xây dựng trên quyền sử dụng đất có diện tích 4,9m² (vị trí số 7 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 05/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) để trả lại cho ông Dương Ngọc Minh Q sử dụng đất có tổng diện tích 5,4m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, sổ vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà Nguyễn Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/10/2019 cho ông Dương Ngọc M (theo vị trí số 6 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 05/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Đỗ Xuân T2 đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494095, sổ vào sổ cấp GCN CH08711, ngày 10/4/2019 do UBND huyện C cấp cho ông Văn Tiến H2, cập nhật biến động ngày 16/8/2019 cho bà Nguyễn Thị L1, cập nhật biến động ngày 29/10/2019 cho ông Dương Ngọc M.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 5,4m² thuộc thửa đất số 55 cho ông Đỗ Xuân T2 và kiến nghị UBND huyện C điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 494862, sổ vào sổ cấp GCN CH08369, ngày 17/01/2019 do UBND huyện C cấp cho ông T2.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Đỗ Xuân T2 là người cao tuổi được miễn.

4. Các quyết định 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- Các ĐS;
- Lưu: HS; VP; 19b (ĐTTB).

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

Nguyễn Văn Khương