

Bản án số: 578/2023/DS-PT
Ngày: 17/5/2023
Về việc “Tranh 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:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Bà Phạm Thị Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 17/5/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2023/TLPT-DS ngày 16/3/2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1817/2023/QĐ-PT ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: 210/19 đường Trần QĐ, ấp B, xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: 205/39A A, Phường N, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 31 đường Ngô Y, phường AL, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3. **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, diện tích 3.355, 2m², tọa lạc tại xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha ông M được cấp lần đầu năm 1997. Đến năm 2013, cha của ông tặng lại cho ông và ông và gia đình đã sử dụng ổn định liên tục từ năm 1997 cho đến nay, không có ai tranh chấp. Tuy nhiên, tháng 10 năm 2021 ông phát hiện ông Nguyễn Văn K đã bơm đất gò lún chiếm đất, làm hàng rào lưới B40 và một phần mái tôn trên

đất của ông. Phần diện tích lần chiếm qua đo đạc do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 là 145,7m².

Ông K từ trước đến nay không có quá trình sử dụng đất và cũng không được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nhưng ngang nhiên lần chiếm đất của ông.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lại phần đất lần chiếm có diện tích 145,7m² thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tọa lạc tại xã BK, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 cho ông, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn K phải tháo dỡ hàng rào thép B40 và phần mái tôn xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M vì phần đất này là đất rạch nhưng không hiểu vì lý do gì mà ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp trước đó đã được gia đình ông và gia đình ông M thỏa thuận miệng về hiện trạng ranh đất và ông trực tiếp sử dụng (rào lưới B40 xung quanh phần đất tranh chấp). Hiện nay phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 28/12/2022, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M đối với ông Nguyễn Văn K.

Buộc ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào B40 và một phần mái tôn để trả lại cho ông Nguyễn Văn M phần diện tích đất 145,7m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tọa lạc tại xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 807251, sổ vào sổ cấp GCN CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 cho ông Nguyễn Văn M (kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 23/9/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2021/0045831 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 25.304.916đ (hai mươi lăm triệu ba trăm lẻ bốn ngàn chín trăm mười sáu đồng) ông Nguyễn Văn K phải chịu, ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho ông Nguyễn Văn M.

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, ông Nguyễn Văn K là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 và tại ký hiệu số (4) và số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022, có cơ sở xác định phần đất có diện tích 145,7m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tọa lạc tại xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M.

Cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ gồm Công văn số 7124/CNCG ngày 29/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2022. Đồng thời, nguyên đơn cung cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/3/1997, ngày 17/12/2009 và ngày 03/01/2013. Do đó, ông K kháng cáo cho rằng, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đầy đủ nên bản án sơ thẩm không phù hợp với tình tiết cụ thể của vụ án gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông là không có căn cứ.

Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể tại phần đất nào của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022, nên đề nghị cấp phúc thẩm bổ sung thêm tại phần đất có ký hiệu số (4) và số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022.

Bởi các lẽ trên,

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K và giữ nguyên bản án sơ thẩm, có bổ sung tại phần đất có ký hiệu số (4) và số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 .

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Căn cứ Đơn xin xét xử vắng mặt của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và của bà Nguyễn Thị Q là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn K cùng ngày 17/5/2023, với yêu cầu được xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Do

đó, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 807251, số vào sổ cấp GCN: CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 thể hiện: Ông Nguyễn Văn M là người được quyền sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, địa chỉ xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 3.355, 2m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại (bút lục số 30).

[3] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 thể hiện: Phần đất tại ký hiệu số (4) mái tôn có diện tích 18,3m² và số (5) đất trống có diện tích 127,4m² nằm trong ranh Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 (bút lục số 51).

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 807251, số vào sổ cấp GCN: CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 và tại ký hiệu số (4) và số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 nêu trên, có căn cứ xác định phần đất có diện tích 145,7m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tọa lạc tại xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên giữ nguyên.

[5] Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ gồm: Công văn số 7124/CNCG ngày 29/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2022. Đồng thời, nguyên đơn cung cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/3/1997 cho ông Bùi Văn T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp 17/12/2009 cho ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 807251, số vào sổ cấp GCN: CH00001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/01/2013 cho ông Nguyễn Văn M. Ngược lại, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông K không cung cấp chứng cứ nào liên quan đến phần đất tranh chấp. Đồng thời, phần đất các đương sự tranh chấp phía ông K cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Đơn kháng cáo của ông K cho rằng, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ nên bản án sơ thẩm không phù hợp với tình tiết cụ thể của vụ án gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K cho rằng, phần đất có diện tích 145,7m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tọa lạc tại xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây là đất rạch nên ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông K không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc Ủy ban nhân dân

huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày nêu trên của ông K, là có căn cứ nên giữ nguyên.

[7] Án sơ thẩm, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể tại phần nào của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022, nên cấp phúc thẩm bổ sung thêm tại phần đất có ký hiệu số (4) và số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K và bổ sung cụ thể tại phần đất có ký hiệu số (4) và số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 là có căn cứ nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông K phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166; Điều 579; Điều 580 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào B40 và một phần mái tôn để trả lại cho ông Nguyễn Văn M phần diện tích đất 145,7m², thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 104, tọa lạc tại xã BK, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (4) và (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/9/2022 (kèm theo) mà ông Nguyễn Văn M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 807251, số vào sổ cấp GCN CH00001 ngày 03/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2021/0045831 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 25.304.916 đ (hai mươi lăm triệu ba trăm lẻ bốn ngàn chín trăm mười sáu đồng) ông Nguyễn Văn K phải chịu, ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho ông Nguyễn Văn M.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do ông Nguyễn Văn K nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0046095 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hs (17)

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

Lê Ngọc Tường