

**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: 1007/2023/DS-PT
Ngày: 28/9/2023
V/v 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 có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Bà Trịnh Thị Ánh

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 28 tháng 9 năm 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 261/2023/TLPT-DS ngày 21/6/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2985/2023/QĐ-PT ngày 21/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 11065/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11065/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13068/2023/QĐ-PT ngày 18/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Trường A**, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: 3 Cách M, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 1036/22/28 C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: D đường S, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 29 đường số G, Khu dân cư B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn X**, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: C đường R, tổ B, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Y, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: H ấp B, xã B, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Phan Thị Linh G, sinh năm 1978

Địa chỉ: 3 Cách M, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: D đường S, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 29 đường số G, Khu dân cư B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1959

Địa chỉ: C đường R, tổ B, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần Anh Đ, sinh năm 1983

Địa chỉ: C đường R, tổ B, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q và ông Đ: Ông Trần Văn Y, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: H ấp B, xã B, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng: Ông Trần Văn X, sinh năm 1939 (có mặt)

Địa chỉ: F đường R, tổ B, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 8 năm 2016, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Trọng M là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trường A trình bày:

Năm 1995, ông Trần Văn X có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường A 1.000m² đất (ngang 20m x dài 50m) mặt tiền đường R, xã B, huyện C. Khi mở rộng đường R, nhà nước giải tỏa thu hồi diện tích chiều ngang là 20m, chiều dài là 13m và có đền bù diện tích đất thu hồi cho ông A, nên phần đất của ông A còn lại chiều ngang 20m, dài 37m được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564840 số vào sổ H05575 ngày 18/10/2007, thửa đất số 40, 330, tờ bản đồ số 28 với diện tích đất là 620m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564841 số vào sổ H05576 ngày 18/10/2007, thửa đất số 329, tờ bản đồ số 28 với diện tích đất là 120m².

Năm 2008, ông Trương A sang nhượng cho ông Trần Văn X một phần diện tích đất có diện tích 185m^2 (chiều ngang 5m và chiều dài 37m) phần đất này gồm một phần thửa 40, 330 tách thành thửa 338, 341 diện tích 145m^2 và một phần thửa 329 tách thành thửa 339 diện tích 40m^2 . Như vậy, tổng diện tích đất còn lại của 03 thửa 40, 330 và 329 là 555m^2 có chiều ngang 15m và chiều dài 37m.

Năm 2016, sau khi đo đạc lại thì ông Nguyễn Trương A phát hiện phần diện tích đất còn lại chiều ngang là 14,7m x chiều dài là 35m, như vậy theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Trương A cho rằng bị ông Trần Văn X lấn chiếm 41m^2 .

Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ ông A thay đổi yêu cầu khởi kiện là ông Trần Văn X phải hoàn trả diện tích đất lấn chiếm là $23,8\text{m}^2$ theo bản vẽ hiện trạng ngày 03/8/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp và văn bản giải thích, làm rõ vị trí tọa độ trong bản vẽ TPX/2017 của Công ty TNHH X1 với diện tích cụ thể như sau: phần đất lấn ranh bên hông (S1) tại điểm 1, 2, 4, A, B, 11 có diện tích $S1 = 8,88\text{m}^2$ và phần lấn chiếm phía sau (S2) tại điểm A, 5, 6, 7, 8, B diện tích là $S2 = 14,92\text{m}^2$.

Ông Trần Văn Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn X trình bày: Khoảng tháng 4/2007, ông có nhận chuyển nhượng 03 mảnh đất của ông Trần Văn X (Tám Xem), sinh năm 1939; địa chỉ: F, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Châu Thị T, phần đất cụ thể như sau:

- Thửa đất số 32-325, tờ bản đồ số 28, diện tích là 1.655m^2 ;
- Thửa đất số 31-324, tờ bản đồ số 28, diện tích là 795m^2 ;
- Thửa đất số 331, tờ bản đồ số 28, diện tích là 74m^2 .

Khoảng tháng 12/2007, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Trương A phần đất thuộc thửa 338, 339, 340, 341; tờ bản đồ số 28, diện tích là 185m^2 (ngang 5m x dài 37m). Đến ngày 31/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 535339 vào sổ số H06851 cho ông Trần Văn X. Ông X khẳng định người chuyển nhượng và địa chính đã đo đạc và cắm ranh giới đúng với diện tích đất đã mua ngang 5m x 37m, sau đó ông đã xây nhà để buôn bán ổn định cho đến nay. Theo ông X thì phần đường Rừng Sác cũ là 6m cộng với phần đất của ông A bị thu hồi để làm đường R là 13m. Như vậy, tính từ tim đường R cũ đến hết phần đất của ông A là 53m, nếu thực tế đất hiện tại của ông A không đủ 53m chiều dài tính từ tim đường Rừng Sác cũ thì ông sẽ có trách nhiệm trả phần đất cho ông A đủ 53m chiều dài tính từ tim đường Rừng Sác cũ.

Ông Trần Văn X không đồng ý hoàn trả phần đất có diện tích $23,8\text{m}^2$ theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trương A vì thực tế phần đất ông sử dụng đúng với phần diện tích đất mà ông đã mua của ông Nguyễn Trương A. Hiện

giấy đất ông đã thế chấp Ngân hàng A1 chi nhánh C, bản thân ông không đồng ý hoàn trả đất nên không cần nhận tiền hỗ trợ của ông Nguyễn Trường A.

Ông Nguyễn Trọng M là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Linh G trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Trường A.

Ông Trần Văn Y là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh Đ và bà Phạm Thị Q trình bày: Thống nhất theo ý kiến của ông Trần Văn X.

Ông Trần Văn X là người làm chứng trình bày: Ông Trần Văn X (T) có lời khai ngày 16/3/2021 vào năm 1995 ông X có bán cho ông Nguyễn Trường A diện tích đất 1.000m² có chiều ngang 20m x chiều dài 50m. Sau đó Nhà nước giải tỏa mặt bằng để mở rộng đường Rừng Sác nên diện tích đất bị xê dịch nhiều. Tuy nhiên, hiện nay cọc ranh cắm mốc giữa nhà ông Trần Văn X và nhà ông Nguyễn Trường A vẫn giữ nguyên như hồi ông còn làm chủ đất. Diện tích đất của ông Nguyễn Trường A bị mất là không biết do đâu nhưng cọc ranh cắm vẫn còn nên không có việc bị lấn ranh. Hàng dừa hiện nay là ranh giữa 2 nhà đang tranh chấp, ông Trần Văn X trồng trước khi bán cho ông Nguyễn Trường A và còn cho đến nay. Nếu qua thời gian mà cây dừa bị xói nên nghiêng, dẫn đến ranh giới không đủ thẳng thì 2 bên chỉ cần kéo thước từ cọc này sang cọc kia, cây dừa mà nghiêng sang bên nào quá thì chặt bỏ là đúng ranh 2 nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 3, Điều 26, Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường A.

Buộc ông Trần Văn X tháo dỡ, di dời tài sản để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trường A phần diện tích đất 23,8m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp ngày 03/8/2017 và văn bản giải thích, làm rõ vị trí tọa độ trong bản vẽ TPX/2017 ngày 10/11/2022, cụ thể : phần đất lấn ranh bên hông (S1) tại điểm 1, 2, 4, A, B, 11 có dịch tích S1 = 8,88m² và phần lấn chiếm phía sau (S2) tại điểm A, 5, 6, 7, 8, B diện tích là S2 = 14,92m² (kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí và văn bản giải

thích) tại các thửa 40, 330, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564840 số vào sổ H05575 ngày 18/10/2007 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trường A, cập nhật biến động ngày 31/03/2008 và thửa 329, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564841 vào sổ số H05576 cấp ngày 18/10/2007 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trường A, cập nhật biến động ngày 31/03/2008. Thực hiện ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật tại chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Ông Nguyễn Trường A hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản cho ông Trần Văn X số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng ngay khi án phát sinh có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn theo quy định tại Điều 12 của 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 Tòa án.

H lại cho ông Nguyễn Trường A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.025.000 đồng theo biên lai thu tiền số 05138 ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 24/02/2023, bị đơn ông Trần Văn X có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trường A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Trần Văn X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Hội đồng xét xử công bố chứng cứ thu thập bổ sung theo yêu cầu của người kháng cáo tại cấp phúc thẩm là 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 19/9/2023 được thực hiện theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn X là người kháng cáo trình bày: Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm bị đơn đã có đơn yêu cầu cơ quan chức năng đo vẽ để xác định hiện trạng, vị trí, áp ranh phần đất các bên đang tranh chấp để xác định có việc lấn chiếm đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay không. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Thực tế, có sự chênh lệch trong quá trình đo vẽ là do cơ quan chức năng xác định. Trường hợp vị trí số (1) trong bản đồ có chồng lấn bị đơn sẽ khởi kiện người liên quan đối với phần đất đó trong vụ án khác.

Nguyên đơn ông Nguyễn Trường A trình bày: Quá trình ông Trần Văn X xây dựng, sửa chữa phần đất 5m x 37m thợ có nhổ cột mốc nên không xác định được hiện trạng nữa. Do đó, không xác định được ranh đất cũ nên nguyên đơn khởi kiện tại Tòa. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ, áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thực hiện. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy, cấp sơ thẩm căn cứ Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 03/8/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp và văn bản giải thích, làm rõ vị trí tọa độ trong bản vẽ TPX/2017 của Công ty TNHH X1 để xác định phần đất của ông Nguyễn Trường A bị lấn chiếm diện tích 23,8m² là có cơ sở nhưng chưa toàn diện để xác định chính xác phần diện tích tranh chấp.

Cấp phúc thẩm đã bổ sung yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H tiến hành đo vẽ hiện trạng sử dụng và áp ranh 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 535339 vào sổ số H06851 ngày 31/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn X và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564841 vào sổ số H05576 ngày 18/10/2007 và sổ AK 564840 vào sổ số H05575 ngày 18/10/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp tên ông Nguyễn Trường A. Có cơ sở xác định ông Trần Văn X đã lấn chiếm đất của ông Nguyễn Trường A với diện tích lấn chiếm là 19,7m². Theo vị trí (5) + (6) + (7) Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 19/9/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn X là có cơ sở, cần xác định lại diện tích lấn chiếm là 19,7m² nên căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ông Trần Văn X không phải chịu án phí dân sự phúc 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 20/4/2023, Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST. Ngày 24/4/2023, bị đơn ông Trần Văn X có Đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn Nguyễn Trường A có đơn khởi kiện đối với ông Trần Văn X về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn X cư trú tại C đường R, tổ B, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là đúng pháp luật theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xác định tư cách đương sự và người tham gia tố tụng:

Theo lời khai ông Trần Văn X thì Giấy chứng nhận đất số AM 535339 vào sổ số H06851 ngày 31/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông hiện đang thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh C. Theo Biên bản làm việc ngày 21/7/2023 thì ông Phạm Quốc H1 Giám đốc Phòng G1 - Chi nhánh C trình bày: Ông Trần Văn X là người bảo lãnh cho khoản vay của con rể là ông Võ Đắc L 490.000.000 đồng, dư nợ hiện nay gốc là 50.000.000 đồng và lãi là 350.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6180-LV-201302061 ngày 25/6/2013 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 57/10/BTA/TC ngày 15/11/2010. Ông L đã chết. Hiện nay hoàn nợ gốc và lãi của ông L còn ít và tài sản đảm bảo vượt gốc và lãi. Nhận thấy việc tranh chấp của hai bên về phần đất sử dụng lấn chiếm 23m² không ảnh hưởng đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng xin không tham gia tố tụng trong vụ án này. Cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng N - Chi nhánh C vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả diện tích đất lấn chiếm là 23,8m². Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về tính pháp lý của các thửa đất:

- Thửa 338, 339, 340, 341, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 535339 vào sổ số H06851 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn X ngày 31/3/2008 có diện tích đất 185m².

- Thửa đất 40, 330, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564840 số vào sổ H05575 ngày 18/10/2007 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trường A, cập nhật biên động ngày 31/03/2008.

- Thửa đất 329, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564841 vào sổ số H05576 cấp ngày 18/10/2007 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trường A, cập nhật biên động ngày 31/03/2008.

Theo lời khai và xác nhận của các bên đương sự thì năm 2008, ông Trường A có sang nhượng cho ông Trần Văn X một phần diện tích đất là 185m² có chiều ngang 5m và chiều dài 37m (một phần thửa 40, 330 tách thành thửa 338, 341 diện tích 145m² và một phần thửa 329 tách thành thửa 339 diện tích 40m²). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 535339 vào sổ số H06851 ngày 31/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Trần Văn X có diện tích 185m². Như vậy, phần diện tích đất hai bên chuyển nhượng phù hợp diện tích trong Giấy chứng nhận ông Trần Văn X đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên được đảm bảo trình tự, thủ tục do Luật Đất đai quy định nên được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo bản vẽ hiện trạng ngày 03/8/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra nội nghiệp và văn bản giải thích, làm rõ vị trí tọa độ trong bản vẽ TPX/2017 của Công ty TNHH X1 thực hiện để xác định phần đất bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn là 23,8m² là có cơ sở nhưng chưa đảm bảo tính pháp lý bởi lẽ Bản vẽ hiện trạng và văn bản giải thích, làm rõ vị trí tọa độ trong bản vẽ chỉ ghi nhận hiện trạng sử dụng đất của các bên; chưa đủ cơ sở pháp lý để xác định việc bị đơn có lấn chiếm đất và diện tích chính xác là bao nhiêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn Trần Văn X có đơn yêu cầu cơ quan chứng năng đo vẽ hiện trạng, vị trí, áp ranh đối với phần diện tích đất các bên đang sử dụng để làm cơ sở xác định có việc lấn chiếm phần đất 23,8m² mà nguyên đơn ông Nguyễn Trường A đã khởi kiện yêu cầu ông trả lại hay không. Xét, tại bản đồ hiện trạng, vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thực hiện theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh theo Hợp đồng số 51999/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 11/8/2023 của đã thể hiện:

+ Ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 535339 vào sổ số H06851 ngày 31/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp tên ông Trần Văn X không trùng ranh 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564841 vào sổ số H05576 ngày 18/10/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564840 vào sổ số H05575 ngày 18/10/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp tên ông Nguyễn Trường A.

+ Hiện trạng sử dụng: Phần diện tích đất ông Trần Văn X sử dụng tại các vị trí số (5) là $5,7m^2$ +(6) là $4,6m^2$ và (7) là $9,4m^2$ là của ông Nguyễn Trường A có diện tích tổng cộng là $19,7m^2$.

Có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Buộc ông Trần Văn X trả phần đất lấn chiếm có diện tích $19,7m^2$ cho ông Nguyễn Trường A.

Xét, người làm chứng ông Trần Văn X (T) cho rằng đất đã bán cho ông T1 Anh có ranh giới là hàng dừa được giữ nguyên từ trước đến nay không có sự thay đổi nên ông Trần Văn X không có lấn chiếm đất của ông Trường A chỉ là lời trình bày mà không có cơ sở để chứng minh. Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm phía ông X trình bày sau khi ông nhận chuyển nhượng phần đất này thì ông Trường A và địa chính đã đo đạc và cắm ranh giới đúng với diện tích ngang $5m \times 37m$, sau đó ông X đã xây nhà để buôn bán ổn định cho đến nay nên không lấn chiếm phần đất $23m^2$ như nguyên đơn yêu cầu là không phù hợp tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về hiện trạng đất tranh chấp và ranh giới giữa hai thửa đất:

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ thì phần đất ranh giới quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Trường A đang tranh chấp với ông Trần Văn X hiện trạng có 01 căn chòi mái lá, nền gạch bông, cột xây bằng gạch lóc, tường lửng hai bên khoảng 70cm, phía trước và sau trồng và phần đất phía sau là 03 cây dừa 27 năm tuổi và 03 bụi cau trồng từ năm 2008 do ông X đang sử dụng. Việc thay đổi hiện trạng do ông X tự ý thực hiện trong thời gian tranh chấp, vì vậy ông X tự chịu trách nhiệm đối với phần kết cấu đã thay đổi.

Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Nguyễn Trường A hỗ trợ cho ông Trần Văn X chi phí tháo dỡ, di dời tài sản khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường A số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng cấp phúc thẩm:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn ông Trần Văn X không phải chịu án phí.

Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Chi phí đo vẽ ông Trần Văn X đã đóng và đã được thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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 Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn X.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường A về việc buộc ông Trần Văn X tháo dỡ, di dời tài sản để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trường A phần diện tích đất 19,7m² theo bản đồ hiện trạng, vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/9/2023 tại các vị trí số (5) là 5,7m² + (6) là 4,6m² và (7) là 9,4m². Tổng cộng là 19,7m² (kèm theo bản vẽ hiện trạng, vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 19/9/2023) tại các thửa 40, 330, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564840 số vào sổ H05575 ngày 18/10/2007 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trường A, cập nhật biến động ngày 31/03/2008 và thửa 329, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564841 vào sổ số H05576 cấp ngày 18/10/2007 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trường A, cập nhật biến động ngày 31/03/2008.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Trường A hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản cho ông Trần Văn X số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trường A không yêu cầu hoàn lại nên ghi nhận.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn theo quy định tại Điều 12 của 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 Tòa án.

H lại cho ông Nguyễn Trường A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.025.000 đồng theo biên lai thu tiền số 05138 ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn X không phải nộp.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Cần Giờ;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện Cần Giờ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/18).

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

Đặng Huyền Phương

