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: 359/2024/DS-PT
Ngày: 25/4/2024
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 Đỗ Thị Hòa.

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 Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 722/2023/TLPT-DS ngày 29/12/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" 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 274/2024/QĐ-PT ngày 15/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1528/2024/QĐ-PT ngày 02/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2422/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4259/2024/QĐ-PT ngày 29/3/2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn C**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số H Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn N,** sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông **Nguyễn Đức T**, sinh năm 1990

2.3. Bà **Trương Thị T1**, sinh năm 1990 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Phan Thành T2, sinh năm 1982 (có mặt) (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 004643, quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/11/2023 của Văn phòng C1.

Địa chỉ: B N, Ấp A, Xã P, Huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trương Thị Mỹ P, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thành T2, sinh năm 1982 (có mặt) (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 004644, quyển số 02/2023/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/11/2023 của Văn phòng C1)

Địa chỉ: B N, Ấp A, Xã P, Huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Trẻ Nguyễn Đăng K, sinh năm 2006

3.3. Trẻ Nguyễn Huy H, sinh năm 2011

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Đăng K, trẻ Nguyễn Huy H là ông Nguyễn Văn N (có mặt) và bà Trương Thị Mỹ P (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Trẻ Nguyễn Đăng Q, sinh năm 2017.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Đăng Q là ông Nguyễn Đức T (có mặt) và bà Trương Thị T1 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đặng Văn C trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 422, 717; tờ bản đồ số 67; diện tích 198m^2 tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845; số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018 cho ông Đặng Văn C là của ông nhận chuyển nhượng năm 2018. Đến năm 2022 ông có dự định xây hàng rào thì phát hiện gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P và gia đình ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 xây dựng phần nhà phía sau lấn chiếm qua phần quyền sử dụng đất mà ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận, diện tích lấn chiếm qua đo đạc ngày 13/01/2023 tại Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cụ thể như sau: ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị T1 xây dựng lấn chiếm phần đất diện tích 4,3m^2; ông Nguyễn

Văn N và bà Trương Thị Mỹ P xây dựng lấn chiếm phần diện tích 5.4m^2; bản thân ông đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T, bà T1 và ông N, bà P tháo dỡ phần diện tích xây dựng để trả lại đất cho ông nhưng không được đồng ý. Do đó, nay ông yêu cầu Tòa án: Buộc gia đình ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P trả lại phần diện tích 5,4m^2. Buộc gia đình ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 4.3m^2 thuộc một phần thửa đất số 717; tờ bản đồ số 67; tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845; số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018 cho ông Đặng Văn C (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 13/01/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H) đồng thời tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông.

Quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn N (ông N đồng thời là đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Đăng K và Nguyễn Huy H) trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần diện tích này nằm trong giấy chứng nhận đất của ông, ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, khi mua có cắm mốc rõ ràng và đã xây dựng nhà sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai, trường hợp ông Đặng Văn C hỗ trợ 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng thì ông mới đồng ý tháo dỡ phần diện tích xây dựng trên 5.4m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 13/01/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H để trả lại hiện trạng đất cho ông C.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T (ông T đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Nguyễn Đăng Q) trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp hiện nay ông và vợ là bà T1 nhận chuyển nhượng, khi mua cũng đã được địa chính xã cắm mốc và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai, hơn nữa khi mua cũng được ngân hàng thẩm định để cho vay đúng theo quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích 4.3m^2 cho ông C. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

Bị đơn bà Trương Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Đức T. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng bà trả lại phần diện tích 4.3m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 13/01/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H vì phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ P trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn N trình bày, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 26, 166, 202 và 203 Luật đất đai.

Căn cứ vào Điều 166, 579, 580 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các điều 6, 7, 7b, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C đối với ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và trẻ Nguyễn Đăng Q có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông Đặng Văn C phần diện tích đất 4,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 717; tờ bản đồ số 67; tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (8) theo Bản đồ vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023 (kèm theo) mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845; số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P, trẻ Nguyễn Đăng K và trẻ Nguyễn Huy H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông Đặng Văn C phần diện tích đất 5,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 717; tờ bản đồ số 67; tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (9) theo Bản đồ vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023 (kèm theo) mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845; số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Mỹ P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Đặng Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2021/0045984 ngày 26/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 27.821.257 đồng. Ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 phải chịu số tiền 13.913.628,5 đồng; ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P phải chịu số tiền 13.913.628,5 đồng; các ông bà có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho ông Đặng Văn C.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về Thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ P1 kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phan Thành T2 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người liên quan bà Trương Thị Mỹ P là người kháng cáo trình bày: Các ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần diện tích đất tranh chấp và tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm không áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho nguyên đơn và các bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Bà Trương Thị T1 trình bày: Năm 2018, gia đình bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ cũ. Trên đất đã xây dựng sẵn một căn nhà tình thương, cập nhật xây dựng năm 2017. Quá trình sử dụng gia đình bà không biết có việc lấn chiếm đất của nguyên đơn. Bà xin được trả tiền phần đất bị lệch mà ông C khởi kiện theo giá ông C đã chuyển nhượng do gia đình bà vì bà không có tiền để tháo dỡ phần công trình trên đất.

Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Mỹ P trình bày: Ông T và bà T1 chuyển nhượng phần đất và xây dựng từ năm 2010, nhà xây dựng kiên cố, có Giấy phép xây dựng nhưng ông bà chưa thực hiện thủ tục hoàn công theo qui định. Quá trình sử dụng không phát hiện ra việc lấn chiếm đất của phía nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Đặng Văn C trình bày: Ông nhận chuyển nhượng phần đất từ năm 2018. Khi mua đất có cắm mốc giới đất nhưng không phát hiện ra việc lấn chiếm đất của các bị đơn. Quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845; số vào sổ cấp GCN: CS01892 ngày 12/02/2018. Đến năm 2022, khi ông chuẩn bị xây dựng hàng rào đất, mời đơn vị đo đạc thì mới phát hiện việc lấn chiếm đất của bị đơn. Ông đã yêu cầu các bị đơn trả đất nhưng các bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 4.3m^2 và buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 5.4m^2 thuộc một phần thửa đất số 717; tờ bản đồ số 67; tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (8) và (9) theo Bản đồ vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023 mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845; số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi

trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018. Ông C yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông. Ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất lấn chiếm cho gia đình bà P và không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm của ông cho các bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Kháng cáo trong thời hạn qui định của pháp luật.

Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1, ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P: Nhận thấy; cấp phúc thẩm yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ lập hiện trạng vị trí và áp ranh Giấy chứng nhận ngày 24/4/2024 xác định có việc trùng ranh như nguyên đơn khởi kiện.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ P.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C buộc ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1, trẻ Nguyễn Đăng Q phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 4.3m^2 và buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P, trẻ Nguyễn Đăng K, trẻ Nguyễn Huy H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 5.4m^2 thuộc một phần thửa đất số 717; tờ bản đồ số 67; tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (8) và (9) theo Bản đồ vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày ngày 24/4/2024 mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845 số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018 và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho Đặng Văn C.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đương sự phải chịu theo quy định.

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 kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 25 tháng 9 năm 2023, Toà án nhân dân huyện Cần Giờ tuyên bản án số 29/2023/DS-ST. Ngày 06/10/2023, các bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ P kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn qui định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

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

Ông Đặng Văn C có đơn khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P và ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1. Phần diện tích đất tranh chấp có tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Qua xem xét đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845 số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/02/2018 cho ông Đặng Văn C và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023, Hội đồng xét xử xét thấy diện tích đất tranh chấp giữa ông Đặng Văn C, ông Nguyễn Văn T3, bà Trương Thị T1 có diện tích 4,3m^2, có ký hiệu (8) và phần diện tích tranh chấp giữa ông Đặng Văn C và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P có diện tích là 5,4m^2, có ký hiệu (9) thuộc một phần thửa đất số 717 tờ bản đồ số 67 tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do UBND huyện C cấp cho ông Đặng Văn C.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ lập hiện trạng vị trí và áp ranh Giấy chứng nhận theo yêu cầu của các bị đơn và bà P. Ngày 24/4/2024, Trung tâm đo đạc bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh Giấy chứng nhận thể hiện: Ranh thửa 442, 717 cập nhật theo bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018 cho Đặng Văn C; Ranh thửa 447 cập nhật theo bản liệt kê tọa độ góc ranh trên trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số vào sổ cấp GCN: CH01063 do UBND Huyện C cấp ngày 10/8/2010 cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Trương Mỹ P1 và R thửa 442-456 cập nhật theo bản liệt kê tọa độ góc ranh trên bản đồ vị trí đo được VPĐKQSDĐ huyện Cần Giờ ký ngày 8/4/2020 (Theo yêu cầu của Tòa tại biên bản thực địa ngày 26/3/2024) do bà Trương Thị T1 và ông Nguyễn Đức T.

Qua đối chiếu Theo hiện trạng vị trí và áp ranh các Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018 cho Đặng Văn C; 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: CH01063 do UBND huyện C cấp ngày 10/8/2010 cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Trương Mỹ P1 và Giấy chứng nhận số AM 535156 và Giấy chứng nhận số AM 475503 ngày 12/5/2001 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24/4/2024 cấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Trương Thị Thanh t khớp với Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 13/01/2023. Do đó, có cơ sở xác định ông T3, bà T1 xây dựng lấn chiếm phần đất có diện tích 4,3m^2 của ông Đặng Văn C và ông N, bà P1 đã xây dựng lấn chiếm phần diện tích 5,4m^2 của ông Đặng Văn C.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và trẻ Nguyễn Đăng Q phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích là 4.3m^2; buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P, trẻ Nguyễn Đăng K và trẻ Nguyễn Huy H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 5.4m^2 thuộc một phần thửa đất số 717 tờ bản đồ số 67 tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (8) và (9) theo Bản đồ vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023 mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845 số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/02/2018; buộc ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1, trẻ Nguyễn Đăng Q, ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P, trẻ Nguyễn Đăng K, trẻ Nguyễn Huy H tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm trên đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất cho ông Đặng Văn C.

Các bên Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét quan điểm của ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P cho rằng các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp và ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Tuy nhiên, qua xem xét đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự và Bản đồ vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 24/4/2024 thì phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C. Ngoài ra, ông T, bà T1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà Trương Thị Mỹ P: Gia đình bà xin được mua lại phần đất bị chênh lệch mà ông C khởi kiện theo giá ông C đã nhận chuyển nhượng từ chủ đất trước, do gia đình bà không có tiền để tháo dỡ phần công trình trên đất. Do yêu cầu này của bà P không được ông C đồng ý nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Với số tiền là 27.821.257 đồng. Ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P phải nộp số tiền này để trả lại cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Văn C được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P phải chịu án phí theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên các bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và người có

quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ P1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ án phí đã tạm nộp.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trương Mỹ P1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C đối với ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 và trẻ Nguyễn Đăng Q có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông Đặng Văn C phần diện tích đất 4,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 717; tờ bản đồ số 67; tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (8) theo Bản đồ vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023 (đính kèm bản đồ) mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845 số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P, trẻ Nguyễn Đăng K và trẻ Nguyễn Huy H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông Đặng Văn C phần diện tích đất 5,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 717 tờ bản đồ số 67 tọa lạc xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký hiệu số (9) theo Bản đồ vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/01/2023 mà ông Đặng Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK399845 số vào sổ cấp GCN: CS01892 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 12/02/2018. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 27.821.257 đồng. Ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị T1 phải chịu số tiền 13.913.628,5 đồng; ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị Mỹ P phải chịu số tiền 13.913.628,5 đồng; các ông bà có nghĩa vụ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để trả lại cho ông Đặng Văn C.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Mỹ P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Đặng Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0045984 ngày 26/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0046462 ngày 11/10/2023 của Cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị T1 còn phải nộp 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Mỹ P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0046463 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Ông Nguyễn Văn N và bà Trương Thị Mỹ P còn phải nộp 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.Cần Giờ;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS H.Cần Giờ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T21).

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

Đặng Huyền Phương

2023DSPT34504 1 000120 461216 15.03.2024 11:11
Đặng Văn Chương