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: **679**/2025/DS-PT
Ngày: 17-6-2025
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 Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Lê Hải Vân

Bà Phan Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung– 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 toà: Bà Nguyễn Thị Diễm-Kiểm sát viên

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 392/2025/TLPT- DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 5793/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2278/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 7002/2025/QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1962 (vắng mặt)
Địa chỉ: xã H, huyện S, tỉnh Đăk Nông.
Đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2025:
Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1994 (có mặt)
Địa chỉ: xã H, huyện S, tỉnh Đăk Nông

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1984 (có mặt)
Địa chỉ: phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)
Đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2025:
- Bà Võ Thị A, sinh năm: 1996 (có mặt)
Địa chỉ: Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Nguyễn Hoàng B, sinh năm: 1992 (có mặt)
Địa chỉ: Phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1 Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm: 1988
Địa chỉ: phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)
3.2 Bà Vũ Thị H, sinh năm: 1966 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: xã H, huyện S, tỉnh Đăk Nông
3.3 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Sanh T2 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 7983/UQ-VPĐK-HC ngày 22/7/2020)

3.4 Ủy ban nhân dân thành phố Đ

Địa chỉ: phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Mai C (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 758/GUQ-UBND ngày 25/01/2024)

3.5 Ông Trần Đức V, sinh năm: 1960 (vắng mặt)

3.6 Bà Phạm Thị Z, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường J, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Nguyễn Việt C1, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường H, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

3.8 Trẻ Lê Thị Minh C2, sinh năm: 2016

3.9 Trẻ Lê Minh T3, sinh năm: 2019

3.10 Trẻ Lê Minh L, sinh năm: 2024

Cùng địa chỉ: phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn T1 (có mặt), bà Nguyễn Thị Đ1 (có mặt)

Do có kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ là chủ thửa đất số 599, 600 tờ bản đồ số 47, phường T, Quận M có tổng diện tích 90,1 m^2 trong đó diện tích đất ở 56,1m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm 34m^2. Toàn bộ diện tích đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02940 ngày 13/5/2015.

Nguồn gốc đất do ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z vào ngày 24/3/2015, khi chuyển nhượng hai bên có cắm mốc và đo đạc diện tích thực tế. Vào tháng 3/2019 ông Đ đo lại đất để cắm ranh mốc, xin phép xây dựng nhà thì phát hiện phần đất của ông Đ bị ông T1 lấn chiếm 17,9m^2, phần đất này ông T1 đã sử dụng xây dựng nhà ở. Ông Đ đã nhiều lần liên hệ ông T1 cùng nhau giải quyết để trả lại đất cho ông Đ nhưng ông T1 không đồng ý. Vì vậy tại đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu ông T1 trả lại cho ông Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 17,9m^2 trong đó có 9,9m^2 đất ở tại đô thị thuộc thửa 599 và 8m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 600 tờ bản đồ 47, phường T, Quận M đồng thời tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 trả lại phần đất có diện tích là 16,6m^2 thuộc thửa 599, 600 tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, tại vị trí số 10, 11, 12, 13, 14 (trong đó 6,7m^2 là đất nông nghiệp; 9,9 m^2 là đất ở) theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đao đạc bản đồ lập ngày 31/10/2022; Buộc ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng trên phần đất lấn chiếm nêu trên.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Vào năm 2014 vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Đức V 01 phần thửa 545 có diện tích 51,3m^2, mục đích sử dụng là đất ở, thửa 546 có diện tích 37m^2, mục đích sử dụng đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 569230 do UBND Quận M cấp ngày 27/3/2014 cho ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z. Ông V xin phép xây dựng và xây dựng đúng giấy phép được cấp, nhà làm xong đã được hoàn công theo quy định. Ông T1 và ông Đ cùng mua đất của ông Trần Đức V, ông V phân lô và cắm cột mốc từng lô, ông T1 nhận chuyển nhượng và sử dụng đúng hiện trạng nhà đất ông V giao. Sau khi xây dựng xong và hoàn công thì thành lập thửa mới là 603 (51,3m^2 đất ở) và thửa 604 (37m^2 đất nông nghiệp), tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 557381 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Quận M cấp ngày 29/01/2015, thay đổi sang tên ông T1 bà Đ1 ngày 10/3/2015. Nay ông Đ yêu cầu ông T1 trả lại phần đất có diện tích 16,6m^2 trong đó 6,7m^2 là đất nông nghiệp; 9,9m^2 là đất ở ông T1 không đồng ý. Tại nhà đất của ông T1 gồm có vợ chồng ông T1 bà Đ1 và 03 con nhỏ đang ở.

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 31/10/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thì phần đất tại vị trí số 2, số 8 của bản đồ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 hiện do chủ đất kế bên là ông Nguyễn Việt C1 quản lý sử dụng. Tuy nhiên trong vụ kiện này ông T1 xác định không có yêu cầu và ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 thống nhất với ý kiến của ông T1, không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 27/6/2023 ông Nguyễn Việt C1 trình bày: ông C1 là người nhận chuyển nhượng thửa 597, 598, tờ bản đồ 47, phường T (giáp ranh với thửa đất của ông T1) từ ông Hoàng Văn Q. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông C1 không biết việc tranh chấp giữa ông Đ và ông T1, ông C1 nhận đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong vụ tranh chấp giữa ông Đ và ông T1, ông C1 không có nghĩa vụ liên quan trực tiếp, ông C1 đề nghị được sử dụng đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C1. Do bận công việc nên ông C1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

UBND thành phố Đ có đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị Ngọc D, bà Phạm Mai C trình bày:

Ngày 27/3/2014, UBND Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 569230 (CH 01825) cho ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z thuộc thửa 545 (diện tích 104,2m^2 đất ở), thửa 546 (diện tích 75,9m^2 đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 47 (tài liệu năm 2003), phường T, Quận M.

Năm 2014, ông Trần Đức V xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 1813/GPXD ngày 18 tháng 7 năm 2014 do UBND Quận M cấp.

Ngày 26/11/2014, UBND Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 163909 (CH 02420) cho ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z đối với nhà đất phường T, Quận M thuộc thửa 545 (diện tích 104,2m^2 đất ở), thửa 546 (diện tích 75,9m^2 đất trồng cây lâu năm), diện tích xây dựng là 36,8m^2, diện tích sàn là 71,1m^2, tờ bản đồ số 47 (tài liệu năm 2003).

Ngày 26/11/2014, UBND Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 163907 (CH 02423) cho ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z đối với nhà đất phường T, Quận M thuộc thửa 547 (diện tích 199,8m^2 đất ở), thửa 548 (diện tích 119,8m^2 đất trồng cây lâu năm), diện tích xây dựng là 55,4m^2, diện tích sàn là 113,8m^2, tờ bản đồ số 47 (tài liệu năm 2003).

Ngày 07/01/2015, ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z tách một phần nhà đất thuộc thửa 545, 546, tờ bản đồ số 47 (tài liệu năm 2003), đã được UBND Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 557381 (CH 02661) ngày 29/01/2015 thuộc thửa 603 (diện tích 51,3m^2 đất ở), thửa 604 (diện tích 37,0m^2 đất trồng cây lâu năm), diện tích xây dựng là 36,8m^2, diện tích sàn là 71,1m^2.

Ngày 07/01/2015, ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z tách một phần thửa đất 547, 548, tờ bản đồ số 47 (tài liệu năm 2003), đã được UBND Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 517858 (CH 02684) ngày 10/02/2015 thuộc thửa 599 (diện tích 56,1m^2 đất ở), thửa 600 (diện tích 34,0m đất trồng cây lâu năm).

Ngày 31/01/2015, ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 603 (diện tích 51,3m^2 đất ở), thửa 604 (diện tích 37,0m^2 đất trồng cây lâu năm), diện tích xây dựng là 36,8m^2, diện tích sàn là 71,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 557381 (CH 02661) cho ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ1.

Ngày 24/3/2015, ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z chuyển nhượng phần đất thửa 599, 600, tờ bản đồ số 47 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 517858 (CH 02684) ngày 10/02/2015 cho ông Nguyễn Văn Đ bà Vũ Thị H.

Do bận công tác, đề nghị xin được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Sanh T2 trình bày:

Ngày 29/01/2015, UBND Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 557381 (số vào sổ cấp GCN CH 02661) cho ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z, địa chỉ phường Q, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đối với phần nhà đất phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 603, diện tích 51,3 m^2, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thửa 604, diện tích 37,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng

cây lâu năm, tờ bản đồ 47 (tài liệu năm 2003), diện tích xây dựng 36,8m^2, diện tích sàn xây dựng 71,1m^2, thuộc phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/3/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M cập nhật nội dung chuyển nhượng cho ông Lê Văn T1 theo hồ sơ số 928451.CN.001. Hiện nay, ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ1 chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M. Vì lý do công tác, ông Tuệ xin được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Hồng Y1 thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức V, bà Phạm Thị Z đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 31/10/2022 (điều chỉnh lại ngày 04/9/2024) thể hiện tại phần ranh giữa đất nguyên đơn và bị đơn, vị trí số 10 (6,7m^2), vị trí 11 (2,8m^2), vị trí 12 (0,4m^2), vị trí 13 (1,3m^2), vị trí 14 (5,4m^2) tổng diện tích là 16,6m^2. Các vị trí này gia đình bị đơn đang sử dụng và có công trình xây dựng. Tất cả vị trí này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 02940 do UBND Quận M cập nhật ngày 13/5/2015 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị H. Từ đó đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 và những người cùng cư trú phải tháo dỡ phần xây dựng tại vị trí số 10, 11, 12, 13, 14 theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2024.

Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 và những người cùng cư trú có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất có tổng diện tích 16,6m^2 trong đó thuộc một phần thửa 599 (diện tích 9,9m^2), thuộc một phần thửa 600 (diện tích 6,7m^2) tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại vị trí số 10, 11, 12, 13, 14 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2024.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/01/2025 ông Lê Văn T1 kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm không phản ánh đúng sự thật khách quan, chưa xem xét toàn diện, đầy đủ chứng cứ và các quy định pháp luật áp dụng trong vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày: Bản án sơ thẩm không phản ánh đúng sự thật khách quan, chưa xem xét toàn diện, đầy đủ chứng cứ và các quy định pháp luật áp dụng trong vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị A trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Lê Văn T1, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1 vì các lý do theo đơn tường trình và kiến nghị ngày 05/6/2025 như sau:

Thứ nhất, ông Lê Văn T1 sử dụng đất và công trình trên đất "ngay tình", được công nhận hợp pháp. Các bên liên quan trong vụ án đều sử dụng đất đúng diện tích, ranh mốc đã nhận chuyển nhượng từ chủ sử dụng đất cũ.

Thứ hai, bản án sơ thẩm không xem xét quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của bị đơn đã được công nhận trước khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận. Thửa đất số 603 và số 604 của bị đơn được hình thành trước thửa đất số 599 và số 600 của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn đã được công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, bản án sơ thẩm viện dẫn Văn bản số 4916/TT-Đ9 ngày 05/8/2020 của Thanh tra Sở Xây dựng, trong đó có nội dung Giấy phép xây dựng yêu cầu chủ đầu tư "Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề…." Từ đó, theo quan điểm của Tòa án cấp sơ thẩm, dù công trình xây dựng của bị đơn đúng giấy phép xây dựng, nhưng đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của chủ sở hữu liền kề nên công trình này không hợp pháp, phải tháo dỡ trả lại đất cho nguyên đơn.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm trích dẫn không đầy đủ vì Văn bản số 4916/TT-Đ9 ngày 05/8/2020 của Thanh tra Sở Xây dựng còn nêu: "công trình xây dựng không bị xử lý vi phạm hành chính và được công nhận quyền sở hữu nhà ở"-nhà ở xây dựng hợp pháp. Sau khi ông V và bà Z được công nhận nhà ở trên giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển nhượng nguyên trạng nhà đất cho bị đơn sở hữu, sử dụng cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai sót khi không đánh giá toàn diện bản chất sự việc, không xem xét khách quan các chứng cứ mà chỉ trích dẫn một phần nội dung Giấy phép xây dựng để đánh giá công trình nhà ở của bị đơn là không hợp pháp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Thứ tư, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Trần Đức V, bà Phạm Thị B1 và nguyên đơn có dấu hiệu vô hiệu do nhầm lẫn ranh mốc thửa đất. Bản án có sai sót khi công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng, trong khi gia đình bị đơn mất nhà đất – đã được Nhà nước công nhận hợp pháp.

Thứ năm, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quy trình cấp giấy chứng nhận, không làm rõ sai sót (nếu có) của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi trên đất có sẵn nhà ở của bị đơn.

Thứ sáu, hồ sơ vụ án tồn tại nhiều bản vẽ khác nhau do phải điều chỉnh theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm, cho thấy sự phức tạp và không nhất quán trong việc xác định ranh giới đất. Việc phải điều chỉnh bản vẽ nhiều lần cho thấy tính chất phức tạp trong việc xác định chính xác ranh giới theo giấy chứng nhận và hiện trạng, cũng như khả năng có những điểm chưa thống nhất ngay trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Điều này dẫn đến các phán quyết như hiện tại của Bản án sơ thẩm là chưa khách quan.

Thứ bảy, bản án sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ một phần công trình nhà ở là không phù hợp, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống và quyền lợi chính đáng của gia đình bị đơn và có thể dẫn đến phát sinh nhiều vụ tranh chấp đòi đất giữa các chủ sử dụng đất liền kề (bị đơn khởi kiện ông C1, chủ sử dụng liền kề nguyên đơn khởi kiện nguyên đơn).

Từ các lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng B trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà A, khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn đã sử dụng đúng diện tích theo giấy chứng nhận nhưng không đo áp ranh tọa độ, phía nguyên đơn nhận chuyển nhượng sau không áp ranh tọa độ, việc tháo dỡ sẽ gây bất lợi và không công bằng cho ông T1, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: Thống nhất ý kiến của ông T1 và không có ý kiến bổ sung.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận ý kiến và kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn còn trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Lê Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quyền kháng cáo: Bị đơn là đương sự trong vụ án nên có quyền kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn T1 còn trong thời hạn luật định.

[2]. Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Sanh T2, Ủy ban nhân dân thành phố Đ có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Mai C có đơn xin vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức V, bà Phạm Thị Z, ông Nguyễn Việt C1 vắng mặt đến

lần thứ 2 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử phù hợp khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3]. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định:

Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 và những người cùng cư trú tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại phần đất có diện tích 16,6m^2 thuộc thửa 599, 600 tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02940 ngày 13/5/2015, thể hiện tại vị trí số 10, 11, 12, 13, 14 theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 31/10/2022 (điều chỉnh ngày 04/9/2024).

Về nguồn gốc đất:

Năm 2015 ông Nguyễn Văn Đ, bà Vũ Thị H nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức V và bà Phạm Thị Z quyền sử dụng đất thuộc thửa 599 có diện tích 56,1m^2 (mục đích sử dụng: đất ở), thửa 600 có diện tích 34m^2 (mục đích sử dụng: đất nông nghiệp).

Ngày 31/01/2015 ông V, bà Z chuyển nhượng lại cho ông T1, bà Đ1 thửa 603 (diện tích 51,3m^2), thửa 604 (diện tích 37m^2). Ông T1 bà Đ1 được cập nhật sang tên vào ngày 10/3/2015 theo giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY557381, số vào sổ CH 02661.

Như vậy phần đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn ông Lê Văn T1 đang sử dụng đều nhận chuyển nhượng từ ông V và bà Z. Khi hai bên nhận chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn thì quá trình chuyển nhượng các bên chỉ đo đạc trên thực tế, chiều ngang và chiều dài đúng theo giấy chứng nhận, các bên không nhờ cơ quan có thẩm quyền kiểm tra áp ranh vị trí lên giấy chứng nhận.

Căn cứ văn bản số 4916/TT-Đ9 ngày 05/8/2020 của Thanh tra Sở Xây dựng: "Thửa đất số 603 và số 604, Tờ bản đồ 47 được thành lập từ một phần Thửa đất số 545 và số 546 tương ứng một phần thửa đất số 47, tờ bản đồ 33 (Tài liệu 2003) phường T, Quận M. Công trình xây dựng tại thửa đất số 545, Tờ bản đồ số 47 (Tài liệu 2003) phường T, Quận M do ông Trần Đức V làm chủ đầu tư, xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 1813/GPXD ngày 18/7/2014 do UBND Quận M cấp. Quy mô: 02 tầng, tổng diện tích xây dựng: 71,08 m^2.

Tại Giấy phép xây dựng nêu trên, cơ quan cấp phép xây dựng yêu cầu chủ đầu tư phải thực hiện các nội dung sau: *"1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề…."*

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 31/10/2022 (điều chỉnh lại ngày 04/9/2024) thể hiện tại phần ranh giữa đất nguyên đơn và bị đơn, vị trí số 10 (6,7m^2), vị trí 11 (2,8m^2), vị trí 12 (0,4m^2), vị trí 13 (1,3m^2), vị trí 14 (5,4m^2) tổng diện tích là 16,6m^2. Các vị trí này gia đình bị đơn đang sử dụng và có công trình xây dựng. Tất cả vị trí này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 02940 do UBND Quận M cập nhật ngày 13/5/2015 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Vũ Thị H. Theo kết quả kiểm định của Công ty cổ phần kiểm định xây dựng Bắc Nam thì tại các vị trí tranh chấp là tháo dỡ được do vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Chi phí tháo dỡ ông T1 bà Đ1 phải chịu.

Tại vị trí số 2, số 8 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 31/10/2022 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 hiện do ông Nguyễn Việt C1 đang quản lý sử dụng, nhưng ông T1 và ông C1 không có yêu cầu gì, do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh thì hiện trạng tại phần đất tranh chấp có công trình xây dựng, cụ thể các vị trí 10 (01 lầu mái tôn), 11 (hiên), 12 (mái tôn), 13 (mái tôn), 14 (sân) và do gia đình ông Lê Văn T1 đang sử dụng. Ông T1 bà Đ1 trình bày ông V xây dựng nhà sau đó mới chuyển nhượng lại cho ông T1 bà Đ1, ông T1 bà Đ1 ở ổn định cho đến nay, không xây dựng gì thêm, mặc khác ông T1 bà Đ1 là người nhận chuyển nhượng trước ông Đ, ông Đ nhận chuyển nhượng sau nhưng không đo đạc lại là do lỗi của ông Đ. Mặc dù ông T1 bà Đ1 không phải là người phân chia ranh giới, xây dựng nhà nhưng hiện nay ông T1 bà Đ1 là người đang sử dụng và việc sử dụng phần đất tranh chấp là không phù hợp với quy định pháp luật, do đó lời khai của ông T1 bà Đ1 là không có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với ý kiến của phía bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm không phản ánh đúng sự thật khách quan, chưa xem xét toàn diện, đầy đủ chứng cứ và các quy định pháp luật áp dụng trong vụ án, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4]. Về chi phí tố tụng: Về chi phí kiểm định công trình, chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá (đã thực hiện xong) nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng.

[5]. Về án phí sơ thẩm: giữ nguyên án phí sơ thẩm.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn T1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Ông T1 đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T1.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 5793/2024/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh:

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ:

Buộc ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 và những người cùng cư trú phải tháo dỡ phần xây dựng tại vị trí số 10, 11, 12, 13, 14 theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2024.

Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 và những người cùng cư trú có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất có tổng diện tích 16,6m^2 trong đó thuộc một phần thửa 599 (diện tích 9,9m^2), thuộc một phần thửa 600 (diện tích 6,7m^2) tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện tại vị trí số 10, 11, 12, 13, 14 của bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/9/2024.

Chi phí tháo dỡ một phần công trình xây dựng ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Đ1 phải tự chịu.

2.2 Về chi phí kiểm định công trình, chi phí đo vẽ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T1 phải nộp 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí, trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0009918 ngày 13/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0079259 ngày 14/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Tòa án nhân dân Thành phố Đ;
- Chi cục THADS Thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy