TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-PT
Ngày: 16 - 02 - 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Phạm Thị Duyên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 495/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Trú tại: Số 19 Nguyễn Văn Đ, Phường 5, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn Bé H, sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 19/1 Nguyễn Văn Đ, Phường 5, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy uỷ quyền số 17146 ngày 22/12/2021)

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Hồng V, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Trú tại: 018/1C Khu phố 4, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Khánh Tr, sinh năm 1979 và ông Huỳnh Minh Đạt, sinh năm 1989 (có mặt)

Cùng địa chỉ: TK 48/13 V, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thụy A – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đắc Tín Luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ : 47/1 Nguyễn Văn Đ, phường 6, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Trụ sở: 01 L, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Trụ sở: Số 12 P, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1986 – Chuyên viên chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12.

Địa chỉ: Số 93 - 95 Lê, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 8808/VPĐK-T.TCD ngày 05/6/2018)

3. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Trú tại: Số 19 Nguyễn Văn Đ, Phường 5, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn Bé H, sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 19/1 Nguyễn Văn Đ, Phường 5, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy uỷ quyền số 17146 ngày 22/12/2021)

4. Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 10, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Võ Toàn Ng, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

6. Bà Lê Kim N, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

7. Trẻ Võ Hoàng Bảo K, sinh năm 2018.

8. Trẻ Võ Hoàng Bảo Tr, sinh năm 2016.

(Trẻ K và trẻ Tr cùng có người đại diện theo pháp luật là ông Ng và bà N. Ông Nguyên, bà Nhi vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 11, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Đỗ Quí Đ, sinh năm 1995. (Vắng mặt)

10. Bà Lâm Tây Đ, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

11. Bà Lâm Thị Ngọc H, sinh năm 1998. (Vắng mặt)

12. Trẻ Đỗ Lâm Gia B, sinh năm 2019. (có ông Đ và bà H là người đại diện theo theo pháp luật. Ông Đ, bà H vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 12, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Tuấn Th, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 14, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Võ Văn Ph, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

15. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 17, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

17. Bà Từ Thị H, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

18. Trẻ Nguyễn Hoài Kh, sinh năm 2015 (Có ông C và bà H là người đại diện theo pháp luật. Ông C, bà H vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 18, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Ông Thạch Ngọc Th, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

20. Bà Trần Thị Mộng Th, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

21. Ông Thạch Minh Nh, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 20, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

22. Ông Trần Duy Ph, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

23. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

24. Ông Trần Duy A, sinh năm 2003. (Vắng mặt)

25. Ông Nguyễn Hữu Ngh, sinh năm 2002. (Vắng mặt)

26. Trẻ Trần Duy Kh, sinh năm 2012 (Có ông Ph và bà H là người đại diện theo pháp luật. Ông Ph, bà H vắng mặt)

Địa chỉ: Phòng 19, số 75/20/58 đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

27. Ông Lê Hùng H, sinh năm 1977. (Có mặt)

28. Bà Lê Thị Hương Gi, sinh năm 1977. (Có mặt)

29. Lê Hải Tr, sinh năm 2005. (Vắng mặt)

30. Lê Trung K, sinh năm 2011. (Vắng mặt)

31. Lê Thị Huỳnh Nh, sinh năm 2000. (Có ông H và bà Gi là người đại diện theo pháp luật. Ông H, bà Gi có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

32. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1954 (Có Đơn xin vắng mặt ngày 12/5/2021)

Địa chỉ: 841/16 Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Diệp Thị H, sinh năm 1958

Địa chỉ: 018/1C Khu phố 4, A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Bé H cùng trình bày:

Ông Huỳnh Văn C có thửa đất số 4072, diện tích 1.297m^2, tờ bản đồ số 6 (Tài liệu 02/CT-UB) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03476.QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 19/11/2001.

Ngày 21/11/2001 ông C chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho ông Nguyễn Ngọc L phần đất có diện tích 300m^2. Ngày 27/4/2007 ông L và bà Nguyễn Thị Ph được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01473/05, thửa đất 163, tờ bản đồ số 41, tài liệu 2005, diện tích 289,4m^2. Ngày 27/4/2007 ông L, bà Ph được Ủy ban nhân dân Quận 12 cho chuyển mục đích sử dụng 226,9m^2 đất sang làm đất ở tại đô thị; thửa đất có chiều ngang 15m, chiều dài hơn 19m. Năm 2013 ông L, bà Ph xây một căn nhà ngang 5m, dài 19m để ở. Phần diện tích đất trống còn lại là ngang 10m, dài hơn 19m, được vợ chồng ông L quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Năm 2015, ông L phát hiện ông C đổ đất san lấp lên thửa đất liền kề đất ông L, ngoài ra ông C còn đổ đất lên một phần đất trống còn lại của ông L. Ông L ngăn chặn không cho san lấp và làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường A nhờ can thiệp giải quyết. Trong quá trình giải quyết tại Ủy ban nhân dân phường, ông L mới biết vào năm 2013 Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp trùng một phần đất của vợ chồng ông cho ông Diệp Văn D, bà Nguyễn Thị H. Cụ thể:

- Tại thửa đất số 163 có tổng diện tích là 289,4m^2, ngang 15m, dài hơn 19m đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận cho ông L, bà Ph ngày 27/4/2007;

- Tại thửa đất số 613 có tổng diện tích là 227m^2 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận cho ông D, bà H ngày 21/11/2013. Trong đó có 144,5m^2 đất Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp cho ông L, bà Ph năm 2007.

Năm 2014 ông D, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị Hồng V là con của ông C. Ngày 20/10/2015 bà V

được cấp Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND, từ đó mới phát sinh việc ông C đổ đất san lấp nền lên phần đất của ông L, bà Ph.

Theo bản vẽ hiện trạng vị trí – xác định ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 03/12/2019 thì phần đất mà phía bà V lấn chiếm sang phần đất của ông L được đánh dấu tại các vị trí số 7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+21, có diện tích thực tế là 144,5m^2.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Huỳnh Thị Hồng V tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng ra khỏi phần đất của nguyên đơn, chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại toàn bộ phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Phần đất này được đánh dấu tại các vị trí số 7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+21, có diện tích thực tế là 144,5m^2.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02864 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H ngày 21/11/2013; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Hồng V ngày 10/01/2014.

- Hủy Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/10/2015 cho bà V.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tuấn An trình bày:

- Giấy chứng nhận số 03476 QSDĐ/Q.12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho phía nguyên đơn là sai diện tích nên thuộc diện phải thu hồi theo điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 bởi các lý do:

+ Ranh ABCD theo bảng kê tọa độ góc ranh trên bản đồ hiện trạng vị trí số 24-2/ĐĐBĐ-Q12 ngày 23/1/2007 của Công ty cổ phần Vạn Hà đã duyệt đăng ký tại Ủy ban nhân dân Quận 12, Phòng Tài nguyên môi trường Quận 12 số 8268/TNMT ngày 12/4/2007 (diện tích tính lại theo bảng liệt kê tọa độ góc ranh là 144,7m^2);

+ Tại Công văn số 8592 ngày 13/11/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 12 xác định ngày 27/4/2007 Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 433/QĐ-UBND-TNMT về việc cho phép ông Nguyễn Ngọc L được chuyển mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích 226,9m^2 trên tổng diện tích 289,4m^2 (phần diện tích còn lại không còn phù hợp với quy hoạch).

- Mặt khác theo quy định tại khoản 5 Nghị định số 43/2015/NĐ-CP quy định Nhà nước không thu hồi đối với giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp của bà V là nhận chuyển nhượng đất từ ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị Mỹ H nên thuộc diện không thu hồi.

Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Các công trình trên đất được bị đơn xây dựng hợp pháp, theo đúng Giấy phép

xây dựng nên bị đơn không đồng ý tháo dỡ. Bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu liên quan đến việc chuyển nhượng đất với ông D, bà H cũng như không có yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bị Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp sai thì phải bị thu hồi và việc yêu cầu bồi thường là của nguyên đơn, phía bị đơn không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph có người đại diện theo uỷ quyền là ông Huỳnh Thị Bé Hai trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ph thống nhất với lời trình bày và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hùng Hải và bà Lê Thị Hương Giang trình bày:

Ông H và bà G và các con là Lê Hải Tr, Lê Trung K và Lê Thị Huỳnh Nh hiện đang cư trú tại địa chỉ nhà đất tranh chấp đường A, Khu phố 1, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 12 vắng mặt. Tại Công văn số 2587/UBND-TNMT ngày 19/4/2021 Ủy ban nhân dân Quận 12 trình bày:

- Về hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01473/05 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 27/4/2007, đứng tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ph:

Ngày 11/02/2007, ông L có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 24-2/ĐĐBĐ-Q12 do Công ty cổ phần Vạn Hà lập ngày 13/01/2017 và được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên và môi trường kiểm tra nội nghiệp số 23889-2/GĐ-TNMT ngày 07/02/2007 với diện tích 289,4m^2; vị trí đất thuộc một phần thửa 55, nay thuộc thửa 163 tờ bản đồ số 41 (theo tài liệu năm 2005), phường A, Quận 12. Ngày 13/3/2007, Ủy ban nhân dân phường A có xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất trên đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận của ông L như sau: "Đất có nguồn gốc do gia tộc ông Huỳnh Văn C đứng bộ cũ. Ông C sử dụng đất từ trước năm 1975 đến năm 2001 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc L sử dụng đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03476QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp".

Ngày 27/4/2007, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01473/05 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ph với diện tích 289,4m^2 tại Phường A, Quận 12.

Cùng ngày 27/4/2007, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 433/QĐ-UBND-TNMT về việc cho phép ông L được chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên với diện tích 226,9m^2 trên tổng diện tích đất 289,4m^2 (Phần đất còn lại không phù hợp với quy hoạch).

- Về hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02864 do UBND Quận 12 ký cấp ngày 21/11/2013 đứng tên ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H:

Ngày 08/9/2013, ông D có nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 60047/TNMT do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 lập số 13828/VPĐK ngày 08/8/2013 với diện tích đất 227,1m^2; vị trí đất thuộc một phần thửa 55, Tờ bản đồ số 41 (Theo tài liệu năm 2005), phường A, Quận 12.

Ngày 19/10/2013, UBND phường A xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng đất của ông D như sau: "Đất có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn C sử dụng (đã được UBND quận 12 cấp ký Giấy chứng nhận số 03476QSDĐ/Q12/2001 ngày 19/11/2001. Ông C sử dụng đến ngày 15/8/2003 chuyển cho ông Diệp Văn D sử dụng đến nay. Tình trạng tranh chấp đất đai và tải sản gắn liền với đất: Không tranh chấp".

Ngày 21/11/2013, UBND Quận 12 cấp Giấy chứng nhận số CH02864, đứng tên ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H với diện tích đất 227,1m^2 tại phường A, Quận 12.

Ngày 26/12/2013, ông D và bà H lập hợp đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hồng V sử dụng theo hồ sơ số 26779.008590.CNO.VP ngày 07/01/2014 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 10/01/2014 thể hiện trên trang 3 của Giấy chứng nhận. Ngày 01/4/2014, UBND Quận 12 ban hành Quyết định số 441/QĐ-UBND-TNMT về việc thu hồi đất và cho phép bà V được chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở tại đô thị với diện tích 200,1m^2 trên tổng diện tích đất 227,1m^2 (phần diện tích còn lại không phù hợp quy hoạch).

Ngày 12/10/2015, bà V đã được UBND Quận 12 cấp Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND với quy mô công trình 01 trệt, 01 lầu với tổng diện tích sản xây dựng là 285,12m^2 và bà V đã xây dựng nhà theo giấy phép xây dựng trên.

- Về nội dung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CH02864 đối với thửa đất số 613 mà UBND Quận 12 đã cấp cho ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H ngày 21/11/2013, cập nhật biến động sang tên cho bà Huỳnh Thị Hồng V ngày 10/01/2014; và ý kiến về sự chồng lấn giữa Giấy chứng nhận số CH02864 ngày 21/11/2013 và Giấy chứng nhận số H01473/05 ngày 27/4/2007 của UBMND Quận 12; Ủy ban nhân dân Quận 12 có ý kiến như sau:

Theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:

"2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng

đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai...".

Theo khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định: "Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật".

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án Tòa án nhân dân. Người có hành vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.

Theo khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP 15/5/2014 Chính phủ quy định: "Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành".

Theo khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Chính phủ quy định: "Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có quyền cấp Giấy chứng nhận quyền dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở nguyên và trường, Tổng cục Quản đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử".

UBND Quận 12 đề nghị Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh tham khảo ý kiến của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường để đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố do ông Trần Văn Phú làm đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 09/8/2019 ông Phú trình bày :

Nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Hồng V: Ngày 21/11/2013 UBND Quận 12 ký cấp giấy chứng nhận số CH02864 cho ông Diệp Văn D, bà Nguyễn Thị H (thửa 613, tờ bản đồ số 14). Ngày 26/12/2013 ông D, bà H chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Hồng V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 020100, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc chứng nhận. Ngày 28/12/2013 bà V nộp hồ sơ đăng ký do nhận chuyển nhượng không cấp mới giấy chứng nhận theo biên nhận số 32025 (ngày nhận 28/12/2013, ngày trả 13/01/2014). Ngày 10/01/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Quận 12) có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ

tài chính số 193/PC-VPĐK đối với trường hợp của bà V. Đồng thời, thực hiện đăng ký biến động không cấp mới giấy chứng nhận do nhận chuyển nhượng trên trang 3 giấy chứng nhận số CH02864 ngày 21/11/2013 đối với trường hợp của bà V.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố nhận thấy việc thực hiện đăng ký biến động trên giấy chứng nhận số CH02864 ngày 21/11/2013 đã cấp đối với trường hợp của bà V là đúng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C vắng mặt, tại thông báo phản hồi ngày 12/5/2021 ông C trình bày:

Việc ông bán đất cho ông Nguyễn Ngọc L đã lâu rồi nên không thể nhớ chính xác, đất đã được UBND Quận 12 cấp sổ cho ông L, sổ đỏ cái của ông đã bị UBND Quận 12 thu hồi để cấp, chiết thửa cho nhiều người mua. Mọi chi tiết đề nghị liên hệ UBND Quận 12 là nơi thu hồi sổ và cũng là nơi cấp sổ cho ông L với quy trình và giấy tờ, nguồn gốc đầy đủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 46, 48, 49, 50, 52 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02864 do UBND Quận 12 cấp cho ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H ngày 21/11/2013; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Hồng V ngày 10/01/2014.

- Hủy Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND do UBND Quận 12 cấp ngày 12/10/2015 cho bà Huỳnh Thị Hồng V.

- Buộc bà Huỳnh Thị Hồng V và những người đang thực tế cư trú tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng ra khỏi phần đất có diện tích thực tế là 144,5m^2, được đánh dấu tại các vị trí số 7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+21 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 126292/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) ngày 03/12/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử bà Huỳnh Thị Hồng V có đơn kháng cáo toàn bộ sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Phần đất ông L sử dụng nhiều hơn diện tích ông được cấp GCNQSDĐ, diện tích ông C cấp 1.297m^2, sau đó ông C bán cho 4 người nhưng sổ 4 người cộng lại diện tích chưa đến 1.100m^2. Mặt trước, mặt trái, mặt phải đều là con đường nên không có khả năng chồng lấn. Phía bị đơn đã nhờ chấm lại tọa độ thì xác định giữa đất ông L và đối diện bà V thì còn thửa đất không nằm trong sổ hồng của ai do bên đo đạc kéo sang đất của bà V nên mới bị chồng. Đề nghị sửa bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn tranh luận khi mua của ông D, bà H có ký HĐ công chứng đầy đủ và được cập nhật sang tên bị đơn đúng quy định. Khi xin chuyển đổi mục đích đất thì UBND đồng ý cho chuyển đổi 201,1m^2 từ đất nông nghiệp sang đất ở, còn lại 27m là trừ nội giới. Bị đơn đóng thuế đầy đủ, hoàn thành nghĩa vụ đúng quy định. Bị đơn mua của ông D 227,1m^2 và công chứng đúng diện tích 227,1m^2, bị đơn sử dụng đúng diện tích không lấn của ai, nguyên đơn cho rằng bị đơn chồng lấn ranh là không đúng, do trung tâm đo đạc đã dịch chuyển hai mốc ranh tiếp giáp kéo về phần đất của bị đơn nên mới có hiện tượng chồng lấn, nếu kéo theo độ tọa thì đúng diện tích. Thực tế nguyên đơn đang sử dụng diện tích rất nhiều lớn hơn so với GCN của nguyên đơn.

Người đại diện của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn xây dựng đúng trên phần đất của mình, căn cứ vào mép bên trái của thửa đất nên đất bên phải không thể là đất của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng ngày 27/4/2007 Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01473/05 cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ph đối với thửa đất số 163, có diện tích 289,4m^2 tọa lạc tại phường A, Quận 12. Tuy nhiên đến ngày 21/11/2013 Ủy ban nhân dân Quận 12 lại tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02864 cho ông Diệp Văn D, bà Nguyễn Thị H với thửa đất số 613, có diện tích 227,1m^2 tại phường

A, Quận 12 (kế bên thửa đất 163 của ông L, bà Ph). Trong thửa đất số 613 này có 144,5m^2 đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông L, bà Ph năm 2007. Đến năm 2014 ông D, bà H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Huỳnh Thị Hồng V và bà V đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận vào ngày 10/01/2014. Do phần đất 144,5m^2 của nguyên đơn bị cấp trùng vào thửa đất của ông D và bà H nên ông khởi kiện yêu cầu bị đơn dời công trình trên đất để trả lại phần đất này ; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D, bà H cập nhật sang tên bà V ; Hủy giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND ngày 12/10/2014 của UBND Quận 12.

Phía bị đơn lại cho rằng phần đất 144,5m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H nên việc UBND Quận 12 cấp đất này cho nguyên đơn là không đúng và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 03/12/2019 đã thể hiện hai thửa đất số 163 và 613 có trùng nhau phần diện tích đất 144,5m^2, được đánh dấu tại các vị trí số 7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+21.

Nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất thì cả hai thửa đất số 163, 613 đều có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số 4072, diện tích 1.297m^2 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03476QSDĐ/Q12/2001 ngày 19/11/2001 cho ông Huỳnh Văn C.

- Đối với thửa đất số 163: Ngày 21/11/2001 ông C chuyển nhượng cho ông L, bà Ph phần đất có diện tích 300m^2. Ngày 11/02/2007, ông L nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/4/2007, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01473/05 đứng tên ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ph với diện tích 289,4m^2. Cùng ngày, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 433/QĐ-UBND-TNMT về việc cho phép ông L được chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên với diện tích 226,9m^2 trên tổng diện tích đất 289,4m^2.

- Đối với thửa đất số 613: Ngày 15/8/2003 ông C chuyển nhượng cho ông D, bà H phần đất có diện tích 240m^2. Ngày 08/9/2013, ông D nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 21/11/2013, UBND Quận 12 cấp Giấy chứng nhận số CH02864, đứng tên ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H với diện tích đất 227,1m^2.

Như vậy, xét về thời điểm chuyển nhượng phần đất và thời điểm được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía nguyên đơn đều thực hiện trước. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông L đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục; diện tích đất được công nhận ít hơn diện tích đất thực tế mua bán, thể hiện phía ông L không lấn chiếm thêm phần đất nào. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông L đã xây dựng nhà để ở ổn định từ đó cho đến nay.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 12 vào năm 2007 đã công nhận cho ông L, bà Ph được quyền sử dụng phần đất có diện tích 289,4m^2 (trong đó có 144,5m^2

đang tranh chấp); nhưng đến năm 2013 lại tiếp tục công nhận cho ông D, bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 227,1m^2, bao gồm cả phần đất 144,5m^2 đã công nhận cho ông L, bà Ph là không đúng quy định, đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông L, bà Ph.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02864 ngày 21/11/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Diệp Văn D, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 613; đã được cập nhật thay đổi sang tên bà Huỳnh Thị Hồng V ngày 10/01/2014 là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND ngày 12/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12:

Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02864 ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 12 đã bị hủy do đã cấp chồng lấn phần diện tích đất 144,5m^2 của ông L, bà Ph. Do đó Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND ngày 12/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cho phép bà V tiến hành xây dựng trên phần đất đã được công nhận quyền sử dụng cho ông L, bà Ph là không đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà Huỳnh Thị Hồng V tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng ra khỏi phần đất lấn chiếm diện tích 144,5m^2 của nguyên đơn:

Ủy ban nhân dân phường A đã tiến hành hòa giải, tại Biên bản hòa giải ngày 01/3/2016 của Ủy ban nhân dân phường A thể hiện: phần nhà đất của bà V sử dụng xây dựng lấn ranh giấy chứng nhận của ông L, bà Ph phía trước tiếp giáp đường bề ngang 7,6m; phía sau là 7,55m. Tổ đo đạc bàn giao ranh đất ngoài thực địa, được đánh dấu bằng các vạch sơn đỏ. Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận có mặt lúc Tổ đo đạc bàn giao ranh. Ủy ban nhân dân Phường đề nghị các bên tôn trọng ranh đất đã bàn giao và đã cắm theo quy định. Tuy nhiên, sau đó phía bà V vẫn xây dựng các phòng trọ cho thuê trên phần đất đã lấn ranh sang ông L. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02864 ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông D, bà H đã cập nhật sang tên bà V năm 2014 cũng như Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND ngày 12/10/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 12 đã bị hủy bỏ nên bà V phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng ra khỏi phần đất lấn chiếm có diện tích 144,5m^2, những người đang thực tế cư trú tại phần đất trên phải di dời, trả lại cho ông L, bà Ph phần đất trên.

Bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích tranh chấp. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đề nghị Trung tâm đo đạc bản đồ đo đạc và phát hành bản đồ hiện trạng vị trí đúng thực tế đo vẽ, sau khi đo vẽ bị đơn không yêu cầu tòa án sơ thẩm đo vẽ lại nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu xem xét thẩm định lại tài sản tại chỗ của bị đơn.

[3] Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện, đầy đủ các chứng cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 46, 48, 49, 50, 52 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02864 do UBND Quận 12 cấp cho ông Diệp Văn D và bà Nguyễn Thị H ngày 21/11/2013; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Hồng V ngày 10/01/2014.

- Hủy Giấy phép xây dựng số 5493/GPXD-UBND do UBND Quận 12 cấp ngày 12/10/2015 cho bà Huỳnh Thị Hồng V.

- Buộc bà Huỳnh Thị Hồng V và những người đang thực tế cư trú tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng ra khỏi phần đất có diện tích thực tế là 144,5m^2, được đánh dấu tại các vị trí số 7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+21 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 126292/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) ngày 03/12/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng V phải chịu 300.000 đồng án phí được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lại thu tiền tạm ứng án phí số 0002022 ngày 22/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, xác định đã nộp đủ.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 thỏa 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 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.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự (16)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 27b (MTTT)

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trần Thị Huyền Vân