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

Bản án số: 119/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 8 năm 2025
V/v: "Tranh chấp QSDĐ; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Hà Huy Cầu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa****:* Ông Nguyễn Đình N - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 376/2025/TLPT-DS ngày 17/3/2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 974/2024/DS-ST ngày 27/11/2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tăng Thị Ngọc L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 280/120/17/20 ấp B, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: 232/21T, Ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B, Ấp E, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Võ Toàn T, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số D D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 496/46/1 Dương Q, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Võ T1, sinh năm 1971; Địa chỉ: 1 đường L, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là182/49 đường L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: 2 N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 00455 ngày 12 tháng 01 năm 2023 (có mặt);

+ Ông Trịnh Đình T2, sinh năm 1971; Địa chỉ: 1 P, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 158/56/9 P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 013434 ngày 28 tháng 7 năm 2025) (có mặt);

+ Ông Đinh Ích N1, sinh năm 1978; Địa chỉ: D Lô C, Chung cư T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 404 Lô C, Chung cư T, phương T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 013434 ngày 28 tháng 7 năm 2025) (vắng mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Tăng Anh D, sinh năm 1983 (vắng mặt);

2. Bà Tăng Thị Ngọc B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A Đường số I, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Đường số I, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà B: Bà Tăng Thị Ngọc L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số B ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 280/120/17/20 ấp B, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên hệ: 232/21T, Ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B, Ấp E, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006859 ngày 20 tháng 8 năm 2025) (có mặt).

3. Ngân hàng N3.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Xuân N2, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A L, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Võ Toàn T (do ông Nguyễn Võ T1 đại diện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Tăng Thị Ngọc L trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số A Đường số A, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/3/2009 cập nhật ngày 27/5/2020 cho bà Tăng Thị Ngọc B, ông Tăng Văn D1 và bà Tăng Thị Ngọc L.

Ông Nguyễn Võ Toàn T là nhà kế bên tại địa chỉ số A Đường số A, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng cấn ranh sang phần đất của gia đình bà.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu ông Nguyễn Võ Toàn T phải trả lại phần đất có diện tích 9,3 m^2 (diện tích sau khi đo đạc). Trường hợp không thể trả lại đất thì yêu cầu ông T phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất mà Công ty cổ phần G đã định.

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Tăng Văn R ngày ngày 06/3/2009, cập nhật ngày 27/5/2020 cho bà Tăng Thị Ngọc B, ông Tăng Văn D1 và bà Tăng Thị Ngọc L.

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số DĐ 199349 số vào sổ cấp GCN: CS 09465 ngày 20/6/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Võ Toàn T.

Tại phiên tòa ngày 24/10/2024 nguyên đơn xác định lại yêu cầu, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại giá trị phần đất mà bị đơn đã xây lấn qua nhà của nguyên đơn theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Không yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất mà bị đơn đã xây lấn qua nguyên đơn.

Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Tăng Văn R ngày ngày 06/3/2009, cập nhật ngày 27/5/2020 cho bà Tăng Thị Ngọc B, ông Tăng Văn D1 và bà Tăng Thị Ngọc L.

Rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số DĐ 199349 số vào sổ cấp GCN: CS 09465 ngày 20/6/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Võ Toàn T.

Yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại chi phí định giá tài sản. Đối với chi phí về thẩm định, đo vẽ thì nguyên đơn tự nguyện chịu.

** Bị đơn ông Nguyễn Võ Toàn T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Võ T1 trình bày:*

Bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số DĐ 199349 số vào sổ cấp GCN: CS 09465 ngày 20/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Việc cấp giấy chứng nhận dựa trên hợp đồng mua bán và từ khi bị đơn mua lại nhà đất này thì bị đơn không thay đổi hiện trạng (hiện trạng 3 tầng lầu). Ngoài ra, theo bản vẽ hiện trạng thì hiện trạng nhà đất của nguyên đơn 288,1m^2 nhiều hơn so với giấy chủ quyền được cấp là 280m^2. Còn theo bản đồ hiện trạng vị trí thì đất của bị đơn ít hơn hai chủ quyền (hiện trạng 435,3m^2 – Giấy chủ quyền là 440m^2). Bị đơn khẳng định, việc chênh lệch này là do bị chồng lấn ranh của toàn bộ khu vực đó, dẫn đến hiện trạng đất của nguyên đơn và bị đơn không đúng theo giấy chứng nhận. Ngoài ra, hiện trạng căn nhà được xây dựng như trên là được cơ quan nhà nước cấp phép cho cha của nguyên đơn đứng tên giấy phép xây dựng căn nhà trên như hiện nay. Do đó, bị đơn khẳng

định không có việc lấn chiếm đất nên bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận G có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Quang H, bà Mai Thị P và ông Kha Huy B1 trình bày:

Nguồn gốc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng của bị đơn là do ông Đặng Văn B2 là chủ sử dụng của thửa 511 và 510, tờ bản đồ 37, Phường I (Phường cũ là 11) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2999/2009/UB.GCN ngày 08/5/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 347092, số vào sổ cấp GCN CH00264 ngày 18/3/2010. Và ông Tăng Văn R là chủ sở hữu của thửa đất số 513, tờ bản đồ 37 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/03/2009.

Tổng thể diện tích đất của ba giấy chứng nhận trên thì mật độ xây dựng tối đa là 40% (thiết kế cấp phép xây dựng là 39,6%).

Ngày 02/4/2010, ông Tăng Văn R đã làm giấy ủy quyền cho ông Đặng Văn B2 với nội dung làm thủ tục nộp tiền quyền sử dụng đất, quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý cho thuê, sửa chữa, xin phép xây dựng, hoàn công…Thời hạn ủy quyền 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền.

Ngày 21/7/2010, ông Tăng Văn R đã làm giấy cam kết với nội dung là ông R đồng ý cho Biển được toàn quyền sử dụng căn nhà của ông, địa chỉ 2 Đường số F, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Và ông R đồng ý để ông B2 sử dụng căn nhà để làm công trình trường học và để ông B2 đứng tên làm chủ sở hữu công trình này.

Việc cấp phép xây dựng là cho ba giấy chủ quyền trên (thửa 510, 511, 513, tờ bản đồ số 37, Phường I), nên UBND quận không có việc xác định có lấn ranh hay không lấn ranh phần xây dựng. Theo đó, UBND quận mới cấp giấy phép xây dựng số 3807/GPXD ngày 28/9/2010, với mục đích là xây dựng công trình là trường tiểu học, diện tích xây dựng 387,4m^2, diện tích sàn xây dựng 1572,3m^2, quy mô xây dựng 4 tầng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ủy ban xác định, việc bị đơn được cấp giấy phép xây dựng là đúng quy định của pháp luật vì đã được các bên cam kết đồng ý. Do đó, việc bị đơn xây dựng vị trí nào không quan trọng, miễn sao việc xây dựng đảm bảo mật độ xây dựng đã được cấp phép. Vì vậy, bị đơn không lấn hiện trạng của nguyên đơn vì đã được nguyên đơn cho phép bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 có ông Trịnh Thắng L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng N3 – Chi nhánh H1 có ký Hợp đồng tín dụng số 6140-LAV-202200974 ngày 24/6/2022 và có nhận thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất tại thửa đất số 511, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại địa chỉ số A Đường số A, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên thế

chấp là ông Nguyễn Võ Toàn T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6140-LCL-202200843 ngày 25/6/2022. Tài sản thế chấp đã được thẩm định, đăng ký giao dịch bảo đảm, thế chấp theo hiện trạng giấy chứng nhận. Việc thế chấp tài sản trên đã được thực hiện theo quy định của pháp luật và hiện nay bị đơn vẫn đang thực hiện đúng theo hợp đồng nên ngân hàng không có yêu cầu gì với bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Anh D và bà Tăng Thị Ngọc B có ông Trương C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số A Đường số A, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 37 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/3/2009 cập nhật ngày 27/5/2020 cho bà Tăng Thị Ngọc B, ông Tăng Văn D1 và bà Tăng Thị Ngọc L.

Ông D1 và bà B đồng ý theo trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình các ông bà, trong trường hợp không trả lại đất thì buộc trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá đất mà Công ty cổ phần G đã định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 974/2024/DS-ST ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 164, 166, 328 và 423 của Bộ luật dân sự 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Ngọc L.

- Buộc ông Nguyễn Võ Toàn T phải trả cho bà Tăng Thị Ngọc L, bà Tăng Thị Ngọc B và ông Tăng Anh D số tiền 622.848.150 (sáu trăm hai mươi hai triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn một trăm năm mươi) đồng giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích 9,05m^2 mà phía bị đơn đã xây dựng sang phần đất của nguyên đơn và ½ phần lấn ranh giữa 2 giấy chủ quyền hiện đang do phía bị đơn sử dụng theo Bản đồ Hiện trang vị trí – xác định ranh số Hợp đồng 131482/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H lập ngày 19/01/2024 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/3/2009 (cập nhật biến động ngày 27/5/2020) của bà Tăng Thị Ngọc L.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cập nhật biến động điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 199349, số vào sổ cấp GCN: CS09465 ngày 20/6/2022 và Giấy chứng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/3/2009.

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.

Ngày 11/12/2024, bị đơn ông Nguyễn Võ Toàn T (do ông Nguyễn Võ T1 đại diện) kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là ông Nguyễn Võ Toàn T (do ông Nguyễn Võ T1 đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không hủy bản án mà sơ thẩm mà sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Võ T1 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Tăng Thị Ngọc L cho rằng bị đơn Nguyễn Võ Toàn T đã xây dựng lấn ranh sang phần đất thuộc chủ quyền của nguyên đơn với diện tích là 9,3m^2 nên nguyên đơn yêu cầu bị trả lại lại giá trị đất đã lấn chiếm của nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng công trình xây dựng của phía bị đơn đã thực hiện đúng giấy phép xây dựng được cấp, đúng quy định của pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét, nguồn gốc công trình xây dựng của nguyên đơn là do ông Tăng Văn R xây dựng (*chủ sử dụng thửa đất số 513, tờ bản đồ 37 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/03/2009*). Còn công trình xây dựng của bị đơn là do ông Đặng Văn B2 xây dựng (*chủ sử dụng của thửa 511 và 510, tờ bản đồ 37, Phường I theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2999/2009/UB.GCN ngày 08/5/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 347092, số vào sổ cấp GCN CH00264 ngày 18/3/2010*).

Theo Giấy phép xây dựng số 3807/GPXD ngày 28/9/2010 của UBND quận G về cấp phép cho ông Đặng Văn B2 và ông Tăng Văn R xây dựng công trình trường tiểu học đã căn cứ vào 03 giấy chủ quyền nhà đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 2999/2009/UB.GCN ngày 08/5/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 347092, số vào sổ cấp GCN CH00264 ngày 18/3/2010; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/03/2009; Và căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền của ông Tăng Văn R ủy quyền cho ông Đặng Văn B2 tại Phòng C1; Giấy cam kết của ông Tăng Văn R.

Xét thấy; theo quy định của pháp luật đất đai thì mỗi thửa đất được Nhà nước công nhận có ranh giới từng thửa riêng biệt, được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Trường hợp muốn xây dựng công trình (trường học) trên 03 thửa đất khác nhau (gồm các thửa 510, 511 và 513 tờ bản đồ số 317 theo 03 giấy chứng nhận nêu trên) thì ông Đặng Văn B2 và ông Tăng Văn R phải thực hiện thủ tục hợp thửa theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ rồi mới xin phép xây dựng. Theo đó, ông B2 và ông R chưa thực hiện thủ tục hợp thửa nhưng UBND quận G lại cấp giấy phép xây dựng cho một công trình (trường học) được xây dựng trên 03 thửa đất khác nhau (gồm các thửa 510, 511 và 513 tờ bản đồ số 317 theo 03 giấy chứng nhận nêu trên) làm mất đi ranh giới của từng thửa đất là không đúng quy định pháp luật về đất đai.

Theo Hợp đồng ủy quyền của ông Tăng Văn R ủy quyền cho ông Đặng Văn B2 ngày 21/4/2010 tại Phòng C2, có nội dung: "*Thay mặt ông R liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục nộp tiền quyền sử dụng đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại số A Đường số A, Phường I, quận G. Sau khi hoàn tất thủ*

tục nộp thuế sử dụng đất xong, ông B2 được thay mặt ông R quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý cho thuê, sửa chữa, xin phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, đăng ký thế chấp, xóa thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho đối với toàn bộ căn nhà nêu trên….". Tuy nhiên, theo quy định việc ủy quyền của các bên có thể thay đổi và chấm dứt bất kỳ lúc nào theo ý chí của các bên. Nhưng, UBND quận G lại căn cứ vào giấy ủy quyền nêu trên để cấp giấy phép xây dựng là không đúng quy định. Điều này thể hiện ở chỗ sau khi ông B2 xây dựng xong công trình thì ông R và ông B2 đã tiến hành thủ tục hủy bỏ giấy ủy quyền vào ngày 13/01/2011 tại Phòng C1, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, UBND quận G còn căn cứ vào Giấy cam kết của ông Tăng Văn R (là chủ cũ căn nhà của nguyên đơn) có nội dung: "*Hiện nay ông B2 sử dụng căn nhà tôi để làm trường học, tôi hoàn toàn đồng ý để ông Đặng Văn B2 đứng tên làm chủ sở hữu công trình xây dựng*" để làm căn cứ cho rằng ông R đã lấy mật độ xây dựng của nhà ông R cho ông B2 là không đúng. Vì, mật độ xây dựng của từng công trình sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp chứ chủ sở hữu công trình này không thể cho chủ sở hữu công trình khác mật độ xây dựng được. Mặt khác, giấy cam kết ngày 21/7/2010 của ông R cho mật độ xây dựng của mình cho ông B2 cũng không có giá trị pháp lý vì vào thời điểm này ông R có thể cam kết cho nhưng tại thời điểm khác ông R vẫn có thể thay đổi cam kết không cho nữa, nên không thể căn cứ vào giấy cam kết để làm xác định mật độ công trình xây dựng.

Qua đó, cho thấy việc UBND quận G cấp giấy phép xây dựng nêu trên cho ông Đặng Văn B2 và ông Tăng Văn R là không phù hợp quy định pháp luật.

Đồng thời, căn cứ quy định của pháp luật xây dựng thì việc xây dựng công trình phải theo đúng vị trí và tọa độ nêu tại Bản vẽ cấp phép xây dựng. Trường hợp muốn điều chỉnh hoặc thay đổi vị trí, tọa độ xây dựng thì phải được cơ quan cấp phép đồng ý cho thay đổi vị trí, tọa độ và cấp bản vẽ xây dựng mới chứ không thể cho rằng khi được phép xây dựng thì muốn xây dựng ở vị trí nào cũng được. Và, thực tế khi xây dựng công trình của bị đơn và nguyên đơn đã thay đổi vị trí, tọa độ xây dựng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; đã lấn chiếm ranh giữa các thửa đất của nguyên đơn với bị đơn. Cụ thể, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 19/01/2024 thể hiện:

(1) Phần đất ở vị trí số 16 có diện tích là 8,9m^2 thuộc giấy chủ quyền của nguyên đơn bà Tăng Thị Ngọc L nhưng bị đơn đã xây dựng lấn chiếm; Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử đất cho nguyên đơn phù hợp.

(2) Phần đất ở vị trí số 18 có diện tích 2,3m^2, vị trí số 19 là 0,8m^2, vị trí số 20 có diện tích 1,2m^2 nằm chồng lấn ranh trên giấy chủ quyền của cả nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời giấy chủ quyền của nguyên đơn và giấy chủ quyền của bị đơn đều không có tọa độ thửa nên không có căn cứ xác định ranh đất của các bên. Nên, để đảm bảo hài hòa quyền lợi của hai bên cần chia đôi giá trị diện tích lấn chiếm cho hai bên. Theo đó, tại vị trí số 18 mỗi bên sẽ là 1,15m^2 (phần này bị đơn

bồi thường cho nguyên đơn); Tại vị trí số 19 là 0,4m^2 và vị trí số 20 là 0,6m^2 (tổng cộng là 1m^2, phần này nguyên đơn bồi cho bị đơn).

Như vậy tổng diện tích đất bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là: 8,9m^2 + 1,15 m^2 – 1m^2 (tại vị trí 19 và 20 phần nguyên đơn bồi cho bị đơn) = 9,05m^2.

Do đó, căn cứ theo Theo Chứng thư thẩm định giá số 019/2024/1405840/HCM ngày 31/7/2024 của Công ty cổ phần G thì giá trị đất là 68.823.000 đồng/m^2; Nên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị đất với số tiền 622.848.150 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận nguyên đơn đã rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Võ Toàn T phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163, 164, 166, 328 và 423 của Bộ luật dân sự 2015; Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Võ Toàn T (do ông Nguyễn Võ T1 đại diện). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 974/2024/DS-ST ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Ngọc L.

- Buộc ông Nguyễn Võ Toàn T phải trả cho bà Tăng Thị Ngọc L, bà Tăng Thị Ngọc B và ông Tăng Anh D số tiền 622.848.150 (sáu trăm hai mươi hai triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn một trăm năm mươi) đồng giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích 9,05m^2 mà phía bị đơn đã xây dựng sang phần đất của nguyên đơn và ½ phần lấn ranh giữa 2 giấy chủ quyền hiện đang do phía bị đơn sử dụng theo Bản đồ Hiện trang vị trí – xác định ranh số Hợp đồng 131482/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H lập ngày 19/01/2024 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/3/2009 (cập nhật biến động ngày 27/5/2020) của bà Tăng Thị Ngọc L.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cập nhật biến động điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 199349, số vào sổ cấp GCN: CS09465 ngày 20/6/2022 và Giấy chứng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1230/2009/UB.GCN ngày 06/3/2009.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Võ Toàn T phải nộp 300.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0069587 ngày 24/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải Thi hành án 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh