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: 965/2019/DS-PT
Ngày: 30-10-2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Ông Nguyễn Bá Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 442/2019/TLPT - DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 17/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4167/2019/QĐPT-DS ngày 09/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số 31A, Đường B, Tổ H, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phan Xuân T, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: 13, Đường N, Tổ H, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Cao Thị L, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số 31A, Đường B, Tổ H, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: 13, Đường N, Tổ H, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân Quận H;

Trụ sở: Số 168 đường TVB, Khu phố M, phường TML, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

3.3.1. Ông Vũ Hoài P.

3.3.2. Ông Nguyễn Văn U.

(Văn bản ủy quyền số 4741/UBND-TNMT ngày 14/12/2018) (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ông là chủ sử dụng nhà, đất tọa lạc tại số 31A Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiếp giáp với nhà của ông là nhà, đất số 31 Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2. Năm 2009, ông Phan Xuân T tiến hành xây dựng, sửa chữa nhà có lấn sang đất của ông khoảng 02m^2.

Ông có cơ sở để xác định: Diện tích nhà, đất ông nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 10571/HĐ-MBN ngày 26/10/2005 công chứng tại Phòng công chứng số 3 là 75 m^2. Tuy nhiên, thực tế diện tích đất ông sử dụng là 77,5m^2, đúng như tọa độ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387227 ngày 10/01/2006 cấp cho ông và bà Cao Thị L. Theo Giấy chứng nhận của chủ cũ thì diện tích ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2 được công nhận là 123,4m^2, nhưng thực tế diện tích đất là 125,9m^2. Chính vì vậy, thực tế diện tích ông sử dụng là 77,5m^2, lớn hơn so với diện tích đất ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở số 10571/HĐ-MBN ngày 26/10/2005.

Diện tích đất công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387227 ngày 10/01/2006 là không đúng, nhưng do ông không biết nên không khiếu nại. Cho đến khi phát sinh tranh chấp với ông Phan Xuân T thì ông mới phát hiện diện tích cấp trong Giấy chứng nhận là sai. Ông không yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387227 ngày 10/01/2006.

Ông xác nhận, Ủy ban nhân dân Quận H có yêu cầu ông giao nộp giấy tờ để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 387227 ngày 10/01/2006 để làm cơ sở xác lập bản vẽ hiện trạng vị trí nhưng ông không đồng ý, vì Ủy ban nhân dân Quận H không chứng minh được tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là sai, việc điều chỉnh tọa độ có thể gây bất lợi cho ông.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông Phan Xuân T, bà Vũ Thị L2 tháo dỡ phần vật kiến trúc trả lại cho ông phần đất có diện tích 02m^2.

Về phần vật kiến trúc trên đất, ông không đồng ý bồi thường, do ngay từ đầu ông đã ngăn chặn, nhưng phía ông Phan Xuân T vẫn xây dựng.

Bị đơn ông Phan Xuân T trình bày:

Ngày 05/01/2000 ông có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2 một phần đất có diện tích là 4,5m x 11m = 48,4m^2.

Ngày 05/02/2007, ông được cập nhật đứng tên chủ quyền đối với nhà, đất số 31 Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay diện tích đất không thay đổi.

Vị trí đất đang tranh chấp, hiện nay ông đã xây dựng công trình trên đất là 1 căn nhà 01 trệt 4 lầu, việc xây dựng đúng theo Giấy phép xây dựng số 1051/GPXD ngày 06/10/2009, không có lấn sang đất của ông Nguyễn Quang H. Do có tranh chấp với ông Nguyễn Quang H nên nhà vẫn chưa hoàn công.

Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị L thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu của ông Nguyễn Quang H, không trình bày gì thêm và cũng không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị L2 thống nhất với lời trình bày của ông Phan Xuân T, không trình bày gì thêm và cũng không có yêu cầu nào khác.

Ủy ban nhân dân Quận H có ông Vũ Hoài P và ông Nguyễn Văn U đại diện trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót về tọa độ. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Quận H đã yêu cầu ông Nguyễn Quang H nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh nhưng ông Nguyễn Quang H không đồng ý.

Tranh chấp giữa ông Nguyễn Quang H và ông Phan Xuân T là tranh chấp về dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận H. Ủy ban nhân dân Quận H đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H.

[1] Tuyên bố ông Phan Xuân T, bà Vũ Thị L2 có chiếm dụng của ông Nguyễn Quang H, bà Cao Thị L phần đất có diện tích 0,3m^2 tiếp giáp giữa hai nhà số 31A Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 31 Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Buộc ông Phan Xuân T, bà Vũ Thị L2 phải có trách nhiện hoàn lại cho ông Nguyễn Quang H, bà Cao Thị L số tiền 22.500.000 đồng tương đương giá trị của 0,3m^2 đất. Hoàn trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Quang H và bà Cao Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.375.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.250.000 (một triệu hai trăm năm chục ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015384 ngày 24/7/2018 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận H xác lập. Ông Nguyễn Quang H còn phải nộp thêm số tiền 5.125.000 đồng. Ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 phải chịu tiền án phí là 1.125.000 đồng. Ông Nguyễn Quang H, ông Phan Xuân T, bà Vũ Thị L2 chưa nộp đủ án phí.

[4] Về lệ phí: Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn Quang H đã nộp đủ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi do chậm trả, về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/7/2019, ông Nguyễn Quang H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H cho rằng ông Phan Xuân T xây nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang H 02m^2 đất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Phan Xuân T trả 02m^2 đất. Vì thực tế gia đình ông sử dụng là 77,5m^2 đất, lớn hơn diện tích 75m^2 đất nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, ông Nguyễn Quang H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị L thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Quang H.

- Bị đơn ông Phan Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L2 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở số 10571/HĐ-MBN ngày 26/10/2005 thể hiện ông Nguyễn Quang H nhận chuyển nhượng diện tích đất là 75m^2, quá trình sử dụng ông Nguyễn Quang H kê khai, đăng ký, nộp thuế và được được cấp diện tích đất là 75m^2. Căn cứ Bản vẽ vị trí hiện trạng ngày 26/6/2019 của Trung Tâm đo đạc bản đồ, thực tế gia đình ông Nguyễn Quang H sử dụng là 74,70m^2 đất, tức là thiếu 0,3m^2 đất so với diện tích được cấp. Thực tế ông Phan Xuân T sử dụng là 48,70m^2 đất, tức là tăng thêm 0,3m^2 đất. Ngoài ra, ông Nguyễn Quang H không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh có khai phá, tạo lập hợp pháp thêm phần diện tích đất nào khác. Do đó, ông Nguyễn Quang H cho rằng thực tế gia đình ông sử dụng 77,5m^2 đất là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phan Xuân T xây nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang H 0,3m^2 đất và buộc ông Phan Xuân T trả 22.500.000 đồng tương đương giá trị 0,3m^2 đất là có căn cứ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H nhưng buộc ông Nguyễn Quang H chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là chưa đúng với quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, buộc ông Nguyễn Quang H và ông Phan Xuân T mỗi người phải chịu một phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận H, có ông Vũ Hoài P, ông Nguyễn Văn U là người đại diện theo ủy quyền, có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc đất: Theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 10571/HĐ-MBN ngày 26/10/2005 lập tại Phòng công chứng số 3 thể hiện ông Nguyễn Quang H nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2 diện tích đất là 75 m^2.

Diện tích đất ông Phan Xuân T nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2 là 48,4m^2. Ngày 05/02/2007, ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 được cập nhật sang tên chủ sử dụng đối với nhà, đất số 31 Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 48,4m^2.

Như vậy, tổng diện tích đất ông Nguyễn Quang H và ông Phan Xuân T nhận chuyển nhượng là 123,4m^2, bằng diện tích đất mà ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2 được công nhận trong giấy chứng nhận.

[3] Xét về quá trình sử dụng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2, ông Nguyễn Quang H không khai phá, tạo lập hợp pháp thêm phần diện tích đất nào khác.

Về phía ông Phan Xuân T đã tiến hành xây dựng mới căn nhà vào năm 2009. Theo Công văn số 283/UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường TĐ, Quận H thì ông Phan Xuân T xây dựng nhà đúng Giấy phép xây dựng số 1051/GPXD ngày 06/10/2009 của Ủy ban nhân dân Quận H, hiện trạng công trình phù hợp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Phan Xuân T được cấp.

[4] Xét về quá trình kê khai, đăng ký và nộp thuế: Theo Công văn số 283/UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường TĐ, Quận H thì ông Nguyễn Quang H chỉ kê khai, đăng ký sử dụng và nộp thuế diện tích đất là 75m^2, bằng diện tích đất ông Nguyễn Quang H nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T2, bà Thân Thị Lệ P2.

[5] Căn cứ vào Bản vẽ vị trí hiện trạng ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Trung Tâm đo đạc bản đồ thì thực tế ông Nguyễn Quang H sử dụng 74,70m^2 đất, tức là thiếu 0,3m^2 đất so với diện tích đất được cấp. Thực tế ông Phan Xuân T sử dụng 48,70m^2 đất, tức là tăng thêm 0,3m^2 đất so với diện tích đất được cấp.

[6] Từ những nhận định [2], [3], [4], [5], Hội đồng xét xử xét thấy ông Nguyễn Quang H cho rằng thực tế gia đình ông Nguyễn Quang H sử dụng 77,5m^2 đất là không có cơ sở.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phan Xuân T xây nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang H 0,3m^2 đất và buộc ông Phan Xuân T trả cho ông Nguyễn Quang H số tiền 22.500.000 đồng tương đương giá trị diện tích 0,3m^2 đất là có căn cứ.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H nhưng buộc ông Nguyễn Quang H nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tương đương với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận là 85% x 1.000.000 đồng = 850.000 đồng, bị đơn ông Phan Xuân T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15% x 1.000.000 đồng = 150.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Quang H đã nộp 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Phan Xuân T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H 150.000 đồng.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Quang H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 135, Điều 136, khoản 1 Điều 107 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của của ông Nguyễn Quang H, sửa Bản án sơ thẩm như sau:

1. Tuyên bố ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 xây nhà lấn sang đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang H và bà Cao Thị L, phần đất có diện tích là 0,3m^2 tiếp giáp giữa hai căn nhà số 31A và 31 Đường B, Khu phố B, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H và bà Cao Thị L số tiền 22.500.000 đồng, tương đương giá trị diện tích 0,3m^2 đất.

Kể từ ngày ông Nguyễn Quang H và bà Cao Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 chậm trả số tiền nêu trên thì hàng

tháng ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Quang H và bà Cao Thị L phải nộp là 6.375.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015384 ngày 24/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H, ông Nguyễn Quang H còn phải nộp thêm 5.125.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Phan Xuân T và bà Vũ Thị L2 phải nộp là 1.125.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016581 ngày 24/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Quang H phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 850.000 đồng, ông Phan Xuân T phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 150.000 đồng. Bị đơn ông Phan Xuân T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quang H 150.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận H, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận H, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Uông Văn Tuấn