

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: 762/2024/DS-PT

Ngày: 29/8/2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và huỷ giấy chứng nhận 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: Ông Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Nguyễn Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 tòa:** Bà Nguyễn Thị Tố Quyên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
579/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 321/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Toà
án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4402/2024/QĐ-PT
ngày 06/8/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12865/2024/QĐ-PT ngày
26/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Phan Thanh B**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Đinh Thế T, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: I N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Ông Lưu Tín D**, sinh năm 1975.

Đại diện theo uỷ quyền: bà Trần Thị H, sinh năm 1970. (có mặt)

Cùng địa chỉ: số Đ đường X, tổ B, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ
Chí Minh.

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

3.1 Bà Phạm Thị Thảo L, sinh năm 1979. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Trần Thị H, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: số Đ đường X, tổ B, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thúy T1 - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số C T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: bị đơn - ông Lưu Tín D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Phan Thanh B có người đại diện theo uỷ quyền là ông Đinh Thế T trình bày:

Năm 2015, ông Phan Văn T2 và bà Trần Thị H1 - cha, mẹ của ông Phan Thanh B tặng cho ông B và vợ bà Phạm Thị Thảo L toàn bộ quyền sử dụng đất và địa chỉ tại: D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau: Diện tích đất 580,4m² thuộc thửa đất số 845 hợp từ các thửa 109 (569,8m²), thửa 111 (10,6m²), tờ bản đồ số 66 (BĐĐC), tương ứng một phần thửa đất số 2935, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chỉnh lý năm 1992), diện tích sàn nhà 171m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015, ông B đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 16/4/2015. Kể từ khi nhận tặng cho gia đình ông B sinh sống ổn định không có bất kỳ ai tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện.

Vào tháng 02/2020, do có nhu cầu xây dựng nhà ở trên quyền sử dụng đất được tặng cho nên ông B đã thực hiện thủ tục xin phép xây dựng nhà ở và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy phép xây dựng có thời hạn số 251/GPXD-UBND đề ngày 05/3/2020 đính kèm bản vẽ xin phép xây dựng. Đến ngày 12/3/2020 Ủy ban nhân dân xã T, huyện B xác nhận ngày ông B khởi công xây dựng là sau ngày 20/3/2020.

Sau ngày 20/3/2020, ông B tiến hành khởi công xây nhà, trong quá trình xây dựng thì phát hiện ông Lưu Tín D chủ sở hữu, sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 611 phân chiết từ một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 66, địa chỉ: xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657487, sổ vào sổ cấp GCN: CH02310 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/6/2012 đã xây dựng nhà lấn sang bên quyền sử dụng đất của ông B. Hiện nay, nhà của ông Lưu Tín D chưa thực hiện thủ tục hoàn công, đã được cấp sổ nhà là Đ ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất của ông Phan Thanh B và ông Lưu Tín D đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận và ranh nhà, đất phù hợp hai bên không lấn của nhau.

Sau đó, ông B đã liên hệ Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Đ đo vẽ lại hiện trạng nhà đất của ông B, bản vẽ thể hiện diện tích đất của ông B bị

thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010, số vào sổ cấp GCN: CH04802 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 16/4/2015. Phần diện tích đất bị thiếu khoảng 14m² hiện ông D đang sử dụng và hiện trạng có nhà trên đất.

Do phát sinh tranh chấp, nên ông Phan Thanh B đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lưu Tín D có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất tranh chấp có diện tích là 15,5m² (tương ứng với vị trí (10), (16), (17) và (20)) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh (Số hợp đồng: 14310/TTĐĐBĐ_VPĐD) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/3/2021 và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông Phan Thanh B, bà Phạm Thị Thảo L.

Bị đơn - ông Lưu Tín D có yêu cầu phản tố, đại diện theo uỷ quyền là bà Trần Thị H trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích đất 483,7m² thuộc thửa 611, tờ bản đồ 66 tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657487 (số vào sổ cấp GCN: CH02310) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/6/2012 cho ông Lưu Tín D đứng tên; phần đất trên nằm trong phần diện tích 700m² thuộc thửa 2936, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A770314 mà bà Trần Thị H – vợ của ông Lưu Tín D đã mua của ông Phan Văn T2 và bà Trần Thị H1 vào năm 2002. Do phần diện tích còn lại 216,3m² thuộc thửa đất nêu trên ông T2, bà H1 còn đang tranh chấp chưa thể chuyển nhượng hết cho bà H; nên ông T2, bà H1 đã tách một phần thửa 2936 với diện tích là 483,7m² để làm thủ tục sang tên cho ông Lưu Tín D đứng tên, phần còn lại sau khi giải quyết tranh chấp xong thì ông T2, bà H1 sẽ thực hiện chuyển nhượng sau.

Trên thực tế, khi xây dựng nhà thì vợ chồng ông D, bà H đã xây dựng trên phần đất thuộc thửa 611 và một phần diện tích đất mà ông T2, bà H1 chưa sang tên.

Sau khi xây nhà xong, gia đình ông Phan Văn T2 đều biết và chứng kiến nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015 cho ông Phan Văn T2, bà Trần Thị H1 đứng tên và cập nhật sang tên cho ông Phan Thanh B, bà Phạm Thị Thảo L thì trong quá trình giải quyết vụ án ông D mới biết, nên đối với việc tách thửa, cập nhật ra sổ mới, ông D hoàn toàn không biết, không được thông báo cũng như không ký giáp ranh với ông T2, bà H1 dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận nêu trên có sự chồng lấn ranh giữa thửa đất số 845 và thửa 611.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015 cho ông Phan Văn T2, bà Trần Thị H1 đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Bà đồng ý và thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015 cho ông Phan Văn T2, bà Trần Thị H1 đứng tên.

Tại Bản án sơ thẩm số 321/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc ông Lưu Tín D có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (10), (16), (17) và (20) theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh (Số hợp đồng: 14310/TTĐĐBD_VPĐD) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/3/2021 có kết cấu như sau:

+(10): Mái tôn có diện tích 3,3m²;

+(16), (17): Tường gạch-mái tôn; có diện tích là 12,1m²;

+(20): Đất trống có diện tích là 0,1m².

1.2 Ông Lưu Tín D có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 15,5m² nằm trong phần diện tích 580,4m²; thuộc thửa đất số 845, tờ bản đồ số 66 (BĐDC) tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) ngày 13/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phan Thanh B và bà Phạm Thị Thảo L.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) ngày 13/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp.

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

Ngày 18/6/2024, bị đơn - ông Lưu Tín D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, xác định lại yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích lấn chiếm là 14,3m², không phải 15,5m² như án sơ thẩm đã tuyên.

Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị huỷ án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, cụ thể:

1. Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án không đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật, cụ thể Toà sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015, cấp đổi ngày 16/4/2015 cho ông B, đồng thời đã đưa Ủy ban nhân dân huyện B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do đó vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân cấp tỉnh.

2. Toà án cấp sơ thẩm xác định sai đối tượng đã bị quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền xử lý trước đó, cụ thể theo Công văn số 550/UBND ngày 31/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã T là có sự nhầm lẫn về đối tượng (đối tượng mà bị đơn bị xử phạt vi phạm hành chính là bức tường 02 bên căn nhà nằm ở phía Đông - phía Tây, nguyên đơn khởi kiện phần đất tranh chấp nằm ở phía Bắc, đồng thời không yêu cầu đối với 02 bức tường) và cùng một đối tượng mà bị áp dụng 02 hệ thống pháp luật để giải quyết (Quyết định hành chính số 464/QĐ-UBND ngày 10/7/2013 do Ủy ban nhân dân xã T, huyện B và bản án sơ thẩm đều buộc phải tháo dỡ công trình xây dựng bị coi là lấn chiếm).

3. Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ trong khi trên phần diện tích đất tranh chấp đã có tài sản là một phần diện tích nhà.

4. Việc Toà cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ diện tích 15,5m² nằm trên phần diện tích đất mà bà Trần Thị H đã nhận chuyển nhượng, là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, do cấu trúc nhà kiên cố và đã sử dụng ổn định lâu dài, việc tháo dỡ gây ảnh hưởng đến giá trị sử dụng và toàn bộ kết cấu nhà.

5. Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận số BY 494010 cho ông T2, bà H1, cập nhật biến động cho ông B, bà L không đúng trình tự, thủ tục luật định, như không ký áp ranh, không xác minh, không thẩm định thực tế phần đất xin cấp sổ, việc cấp sổ cho ông T2, bà H1 có sự chồng lấn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị huỷ án sơ thẩm, cùng những lý do kháng cáo như yêu cầu của ông D.

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

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: do nguyên đơn xác định lại chỉ yêu cầu đòi lại phần diện tích lấn chiếm là 14,3m², nên đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông D và bà H theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích lấn chiếm là 14,3m² tại vị trí số (10) và số (16) theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 26/3/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn - ông Lưu Tín D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H nộp đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông D, bà H được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét các yêu cầu kháng cáo trên của bị đơn - Lưu Tín D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Cùng ngày 01/02/2023, bị đơn - ông Lưu Tín D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H có đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015 cho ông Phan Văn T2 và bà Trần Thị H1.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

“1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết.

...
“4. Thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt quy định tại khoản 1 Điều này được xác

định theo quy định tương ứng của Luật tổ tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh”.

Khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính quy định: Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án.

Đồng thời, theo Công văn số 89/TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân tối cao, tại Phần IV mục 8 của Công văn có nêu:

...

“theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất mà trong đó có việc cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự thì Tòa án phải xem xét giải quyết việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó trong vụ án dân sự và đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

...

đối với tranh chấp liên quan đến ranh giới đất bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn, nếu thấy cần thiết phải xem xét việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.”

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 13/02/2015 cho ông Phan Văn T2 và bà Trần Thị H1, cập nhật biến động ngày 16/4/2015 cho ông Phan Thanh B và bà Phạm Thị Thảo L.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657487 (số vào sổ cấp GCN: CH02310) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/6/2012 cho ông Lưu Tín D và bà Trần Thị H.

Khi thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của ông D và bà H, Tòa án đã tiến hành đo vẽ áp ranh đối với 02 phần đất tranh chấp trên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H lập ngày 26/3/2021, cũng như lời khai của ông D, bà H tại Tòa, xác định căn nhà của ông D bà H xây dựng có một phần diện tích thuộc Giấy chứng nhận cấp cho ông D bà H và một phần diện tích của căn nhà lại nằm ngoài giấy chứng nhận, đồng thời 02 Giấy chứng nhận trên không bị chồng lấn ranh của nhau. Tòa án xét thấy không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

2. Ông D bà H cho rằng diện tích căn nhà ông bà có một phần không nằm trong Giấy chứng nhận cấp cho ông D bà H là do đây là phần diện tích nằm

trong 700m² đất thuộc thửa đất 2936, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A770314 mà bà Trần Thị H (vợ ông D) đã mua của ông Phan Văn T2 và bà Trần Thị H1 nhưng ông T2 bà H1 chỉ mới tách một phần diện tích 483,7m² trong 700m² trên để sang tên cho ông D bà H. Ông D bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657487 (số vào sổ cấp GCN: CH02310) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/6/2012 đối với diện tích 483,7m²; còn phần diện tích 216,3m² (là phần diện tích mà ông D bà H đang xây dựng lấn chiếm trên Giấy chứng nhận của nguyên đơn) do ông T2 bà H1 còn đang tranh chấp với bà T3 nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông bà. Phía bị đơn cho biết phần đất tranh chấp với bà T3 không phải vị trí mà ông B bà T4 được cấp giấy chứng nhận. Xét thấy, ông D bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh về việc ông D bà H đã mua phần đất 216,3m² có vị trí nằm ở đâu, tình trạng pháp lý thế nào. Đồng thời theo bị đơn thì ông D bà H đã khởi kiện ông T2 bà H1 bằng một vụ án khác về việc mua bán này.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần diện tích đất ông D bà H sử dụng thực tế có một phần diện tích lấn chiếm sang đất thuộc Giấy chứng nhận của ông B, bà Thảo L, việc cấp sơ thẩm buộc ông D bà H phải tháo dỡ công trình và trả lại phần đất lấn chiếm cho ông B, bà Thảo L là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Công văn số 550/UBND ngày 31/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện B có nội dung:

“Ngày 22 tháng 6 năm 2022, Ủy ban nhân dân xã T đã ban hành Kế hoạch 123/KH-UBND về tổ chức cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự đô thị trên địa bàn xã T đối với công trình vi phạm từ ngày 01 tháng 5 năm 2009 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, trong đó có công trình xây dựng không phép của bà Trần Thị H (lộ trình theo kế hoạch dự kiến tháo dỡ công trình đến hết năm 2026). Sau khi củng cố hồ sơ pháp lý, Ủy ban nhân dân xã T sẽ triển khai thực hiện xử lý công trình vi phạm của bà Trần Thị H đúng theo quy định và Kế hoạch 123/KH-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân xã T...”

Theo nội dung các văn bản trên, việc xử lý công trình vi phạm của bà Trần Thị H là theo lộ trình dự kiến tháo dỡ đến hết năm 2026 và thực tế đến nay công trình vi phạm của bà H chưa được tháo dỡ, đồng thời việc xét xử của Tòa án là độc lập, do đó cấp sơ thẩm buộc ông D bà H tháo dỡ phần công trình lấn chiếm là hoàn toàn đúng quy định, kháng cáo của ông D bà H về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai đối tượng, áp dụng hai hệ thống pháp luật là không có căn cứ chấp nhận.

3. Ông D bà H kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ trong khi trên phần diện tích đất tranh chấp đã có tài sản là một phần diện tích nhà. Tuy nhiên, theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành thủ tục thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp, ông D bà H có mặt và ký tên vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2021 (Bút lục 111 đến 114), nội dung thể hiện Tòa án xác định phần diện tích tranh chấp, giáp ranh là căn nhà cấp 4, ông B ông D thống nhất cùng chỉ

ranh đất để Trung tâm đo đạc bản đồ tiến hành đo vẽ, theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H lập ngày 26/3/2021 có thể hiện đầy đủ phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận, phần diện tích đất ngoài Giấy chứng nhận, hiện trạng trên đất do các đương sự hướng dẫn. Do đó nội dung kháng cáo này của ông D bà H không có cơ sở chấp nhận.

4. Đối với kháng cáo Toà cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ một phần nhà lấn chiếm là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, do cấu trúc nhà kiên cố và đã sử dụng ổn định lâu dài, việc tháo dỡ gây ảnh hưởng đến giá trị sử dụng và toàn bộ kết cấu nhà, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc ông D bà H xây dựng một phần diện tích lấn chiếm sang phần đất của nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận, phần diện tích xây dựng này nằm ngoài Giấy chứng nhận của bị đơn, việc xây dựng ngoài diện tích trong Giấy chứng nhận đồng thời xây dựng không phép là sai phạm, nên cần phải buộc tháo dỡ phần lấn chiếm để đảm bảo quyền lợi cho bên được công nhận chủ quyền, cụ thể là phía nguyên đơn. Kháng cáo của ông D bà H không được chấp nhận.

5. Ông D bà H kháng cáo việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận số BY 494010 cho ông T2, bà H1, cập nhật biến động cho ông B, bà L không đúng trình tự, thủ tục luật định.

Xét thấy, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện B cung cấp và Công văn số 2536/UBND ngày 22/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B trả lời về nguồn gốc đất thuộc thửa số 845, tờ bản đồ số 66 (BĐĐC) có diện tích 580,4m² tọa lạc tại xã T, huyện B thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) ngày 13/02/2015 đúng với trình tự, thủ tục và thẩm quyền cấp giấy được quy định tại các Điều 95, 98, 99, Điều 104 và Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn - ông Lưu Tín D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị H, việc Toà cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng và giao trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và yêu cầu độc lập của bà H về việc huỷ Giấy chứng nhận là có cơ sở.

Tuy nhiên, phía nguyên đơn và Toà cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất lấn chiếm là 15,5m² (tương ứng với vị trí số (10), (16), (17) và (20) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 26/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H) là chưa chính xác. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 26/3/2021 trên, phần diện tích mà ông D lấn chiếm chỉ tương ứng với vị trí số (10): 3,3m², số (16): 11m² (không có vị trí số (17) và (20)), tổng cộng là 14,3m². Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn xác định lại chỉ yêu cầu tháo dỡ phần đất diện tích 14,3m², đây là tình tiết mới, Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa án sơ thẩm đối với phần này.

Đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt thì đương sự không phải chịu án phí nên cần phải sửa án sơ thẩm đối với phần án phí này, cụ thể:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Tín D chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận.

Hoàn trả lại cho ông Phan Thanh B số tiền 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2019/0079717 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa án là có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm, người kháng cáo - ông Lưu Tín D và bà Trần Thị H không phải chịu.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Lưu Tín D theo Biên lai thu số 0004172 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị H theo Biên lai thu số 0004173 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Tín D và bà Trần Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 321/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Buộc ông Lưu Tín D có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tương ứng với vị trí (10), (16) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh (Số hợp đồng: 14310/TTĐĐBD - VPĐD) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/3/2021 có kết cấu như sau:

+ (10): Mái tôn có diện tích 3,3m²;

+ (16): Tường gạch - mái tôn; có diện tích là 11m²;

1.2 Ông Lưu Tín D có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 14,3m² tương ứng với vị trí (10), (16) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh (Số hợp đồng: 14310/TTĐĐBD - VPĐD) do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/3/2021, nằm trong phần diện tích 580,4m²; thuộc thửa đất số 845, tờ bản đồ số 66 (BĐĐC) tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) ngày 13/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phan Thanh B và bà Phạm Thị Thảo L.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 494010 (số vào sổ cấp GCN: CH04802) ngày 13/02/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Tín D chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Phan Thanh B số tiền 1.050.000 đồng (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0079717 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Lưu Tín D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Thanh B số tiền 17.076.190 đồng (Mười bảy triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm chín mươi đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và định giá tài sản.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho ông Lưu Tín D theo Biên lai thu số 0004172 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị H theo Biên lai thu số 0004173 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức