

Bản án: 229/2023/DS-PT

Ngày 25 - 4 - 2023

V/v: “Tranh chấp về quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tưu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2021/TLPT-DS ngày 5 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 938/2020/DS-ST ngày 6 tháng 7 năm 2020 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 662/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1978 ; Địa chỉ: Số F ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1998; Địa chỉ: Tầng A, số E đường S, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Tấn L. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D đường K, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Bùi Thị G, sinh năm 1960 (có mặt);
Địa chỉ: F Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An.
2. Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1983 (vắng mặt);
3. Bà Nguyễn Thị Loan E, sinh năm 1986 (vắng mặt);
4. Trẻ Phạm Nguyễn Công D1, sinh năm 2011 (Có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hùng D và bà Nguyễn Thị Loan E1);
Cùng địa chỉ: 2 khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Ông Lê Thành T, sinh năm 1974 (vắng mặt);
6. Bà Trần Thị Nhị K, sinh năm 1981 (vắng mặt);
7. Trẻ Lê Kiều Yến N, sinh năm 2004 (Có người đại diện hợp pháp là ông Lê Thành T và bà Trần Thị Nhị K)
Cùng địa chỉ : C, Tổ A, khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.
Địa chỉ: đường Đ, thị trấn C, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị E2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (vắng mặt);
(Theo Giấy ủy quyền số 04/VPĐK-CNCG ngày 22/4/2019)
9. Ủy ban nhân dân huyện C.
Địa chỉ: Lương Văn N1, khu phố G, thị trấn C, C, Hồ Chí M.
Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N2 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (vắng mặt);
(Giấy ủy quyền số 2983/GUQ-UBND ngày 09/8/2017)
- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim O (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 12/4/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Phan Mạnh T1 cùng trình bày:*

Phần đất diện tích 74,73m² có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1950 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận lần đầu số 1215/QSĐĐ/TC ngày 28/01/2000 thuộc thửa đất số 40-27, 39-27, tờ bản đồ số 07. Bà Bùi Thị G là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Kim O trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà D2 đối với phần đất nêu trên. Diện tích đất không thay đổi khi bà D2 chuyển nhượng lại cho bà G và được tách làm 02 Giấy chứng nhận gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 26/2002 ngày 02/4/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1950, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim O ngày 10/8/2016;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2922/QSĐĐ/TC ngày 09/12/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị G, sinh năm 1960, cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim O ngày 10/8/2016.

Nhà đất nêu trên giáp ranh với phần đất 54,08m² mà bà Nguyễn Thị P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H01607 ngày 05/11/2007. Phần đất mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà P có 11,25m² bị cấp trùng hai Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc 26/2002 ngày 02/4/2002 và số 2922/QSĐĐ/TC ngày 09/12/2003 của bà O. Khi làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận cho bà P, cơ quan chức năng đã không tiến hành lấy ý kiến của chủ đất liền kề là bà O.

Trước đây, vào ngày 12/4/2017 nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu buộc bà P phải trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích chiều dài 12,5m x chiều ngang 0,9m = 11,25m². Ngày 11/10/2007 nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận của bà P trên diện tích 11,25m² để trả lại cho nguyên đơn; bà O đồng ý nhượng lại phần đất bà P đã xây tường có diện tích 2,5m² cho bà P sử dụng, buộc bà P có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 2,5m² là 10.000.000 đồng cho bà O. Ngày 16/3/2018 bà O lại có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu cơ quan Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận sai phải bồi thường thiệt hại cho bà tổng số tiền 23.750.000 đồng gồm chi phí thuê mướn làm đơn từ, nhờ Luật sư trợ giúp, đo vẽ sơ đồ hiện trạng đất, chi phí đi lại và thu nhập bị mất do phải đến Tòa án khởi kiện. Tòa án chưa tiến hành thụ lý yêu cầu bồi thường thiệt hại thì đến ngày 10/7/2019 bà O có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại.

Tại đơn ngày 25/11/2019 và tại biên bản hòa giải ngày 19/5/2020, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Buộc bà P trả lại phần đất lấn chiếm là 11,25m² thuộc thửa đất số 40-27, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26/2002 ngày 02/4/2002 và thửa 27-39, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 289029, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim O ngày 10/8/2016;

- Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 do UBND huyện C cấp cho bà P do Ủy ban đã cấp chồng lấn diện tích.

Về hiện trạng thực tế của phần đất và giá trị quyền sử dụng đất: Đứng tại vị trí nhà đất của bà O quay mặt về hướng hẻm bê tông dẫn ra đường L, phần đất của bà P nằm bên tay trái, bà P đã lấn chiếm đất chiều dài 12,5m x chiều ngang 0,9m = 11,25m². Phía sau bà P đã xây nhà, có tường gạch lấn qua đất của bà O. Bà O chỉ ước tính giá trị phần diện tích bà P đã lấn chiếm đất là 6 triệu đồng/m² x 11,25m² = 67.500.000 đồng, trong đó phần tường gạch là 15 triệu đồng.

* *Tại biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 14/11/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Bà P xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H01607 ngày 05/11/2007 của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà theo đúng quy định pháp luật. Hai Giấy chứng nhận được cấp cho phía nguyên đơn thực tế mới lần chiếm vào đất của bà. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà không có yêu cầu phản tố.

** Tại các bản tự khai, biên bản làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị G trình bày: Thống nhất với ý kiến nguyên đơn.*

** Ông Nguyễn Văn N2 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt tại phiên tòa. Tại văn bản số 5213/UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C và bản tự khai ngày 07/8/2019 của ông N2 ghi nhận nội dung:*

Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn: Căn cứ vào khoản 1 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn quy định thì Ủy ban nhân dân huyện nhận thấy hồ sơ đề nghị cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Việc xác định có cấp chồng lấn diện tích giữa các Giấy chứng nhận nêu trên không thể áp ranh giữa các giấy chứng nhận do không có tọa độ góc ranh và không có yếu tố tứ cận để kiểm tra. Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc trả lại 11,25m² đất lấn chiếm, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 do UBND huyện C cấp cho bà P do cấp chồng lấn diện tích, Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Ngày 23/8/2007 hộ ông Phạm Minh L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng số 222 Quyền số 01/2007 tại UBND Thị trấn C. Ngày 05/11/2007, bà P được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 532086 số vào sổ H01607. Như vậy bà P được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

** Bà Lê Thị E2 là đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vắng mặt tại phiên tòa. Tại Văn bản số 915/VPĐK-CNCG ngày 3/7/2018 và 144/VPĐK-CNCG ngày 28/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ghi nhận nội dung:*

- Phần đất có diện tích 40,4m² thuộc thửa đất số 40-27, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thị trấn C theo Giấy chứng nhận số 26/2002 ngày 02/4/2002 có nguồn gốc và quá trình biến động: Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1950, địa chỉ thường trú C ấp H, thị trấn C, huyện C được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận lần đầu số 1215QSDĐ/TC ngày 28/01/2000, thửa đất số 40 -27, 30 -27, tờ bản đồ số 07, diện tích 74,37m².

Ngày 25/4/2002 Giấy chứng nhận số 1215QSDĐ/TC thu hồi 40,4m² do cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26/2002 ngày 02/4/2004 diện tích còn lại 34,33m².

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26/2002 ngày 02/4/2004 của bà Nguyễn Thị D2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1956 và bà Bùi Thị G sinh năm 1960 được Phòng quản lý đô thị huyện C xác nhận ngày 06/11/2003.

Ngày 20/7/2016 từ CMND số 310095169 của bà Bùi Thị G thành số 301258434 theo hồ sơ gốc số 000893.DT.002.

Ngày 10/8/2016 xác nhận đăng bộ tặng cho bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1978; địa chỉ 652 Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An; Đồng thời hiện nay bà Nguyễn Thị Kim O đang đứng tên trên Giấy chứng nhận nêu trên và không đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Phần đất có diện tích 34,33m² thuộc thửa 27-39, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại Thị trấn C theo Giấy chứng nhận số 2922QSDD/TC ngày 09/12/2003 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1950, địa chỉ thường trú C ấp H, thị trấn C, huyện C được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận lần đầu số 1215QSDD/TC ngày 28/01/2000, thửa đất số 40 -27, 30 -27, tờ bản đồ số 07, diện tích 74,37m².

Ngày 25/4/2002 Giấy chứng nhận số 1215QSDD/TC thu hồi 40,4m² do cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26/2002 ngày 02/4/2004 diện tích còn lại 34,33m².

Ngày 09/7/2003 Giấy chứng nhận số 1215QSDD/TC chuyển mục đích sử dụng diện tích 34,33m² từ gò sang đất thổ cư, thửa 39-27 theo Quyết định số 781/QĐ-UB ngày 09/7/2003 của UBND huyện C.

Ngày 01/12/2003 Giấy chứng nhận đất nêu trên của bà Nguyễn Thị D2 diện tích 34,33m² chuyển nhượng cho bà Bùi Thị G và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận ngày 09/12/2003.

Ngày 10/8/2016 xác nhận đăng bộ tặng cho bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1978 địa chỉ 652 Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An; Đồng thời hiện nay bà Nguyễn Thị Kim O đang đứng tên trên Giấy chứng nhận nêu trên và không đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Phần đất có diện tích 54,08m² thuộc thửa đất số 619, tờ bản đồ số 03 tại thị trấn C, huyện C được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận lần đầu số H00393 ngày 05/7/2005 thửa đất số 189-1, 189-2 diện tích 110,4m² cho hộ ông Phạm Minh L1, sinh năm 1980, địa chỉ T khu phố H, thị trấn C, huyện C.

Ngày 05/11/2007 Giấy chứng nhận nêu trên của hộ ông Phạm Minh L1 thửa 189-2 đã tách thành thửa 619, diện tích 54,08m² đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận số H01607 ngày 05/11/2007

Ngày 24/4/2008 chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại đô thị theo quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 24/4/2008.

Ngày 06/5/2008 ghi nợ tiền sử dụng đất. Hiện nay bà Nguyễn Thị P đang đứng tên trên Giấy chứng nhận.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng D, bà Nguyễn Thị Loan E1, ông Lê Thành T, bà Trần Thị Nhị K vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 938/2020/DS-ST ngày 6 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O về các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị P trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 11,25m² mà theo bà O là thuộc thửa đất số 40-27, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26/2002 ngày 02/4/2002 và thửa 27-39, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 289029, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim O ngày 10/8/2016;

- Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P với lý do Ủy ban đã cấp chồng lấn diện tích.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí do vẽ, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 9/7/2020, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim O vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, tuy nhiên thay đổi về diện tích tranh chấp đó là buộc bị đơn trả lại 2,7m².

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ, áp dụng chứng cứ chưa đầy đủ, chưa phù hợp với diễn biến khách quan của vụ án. Bởi lẽ:

Thứ nhất, cấp sơ thẩm căn cứ vào các công văn 05/VPĐK-CNCG ngày 22/04/2019 của Chi nhánh V; Văn bản số 5213/UBND ngày 05/11/2019 của UBND huyện C để làm căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P là đúng quy định của pháp luật nhưng lại không xem xét khách quan

các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ, cụ thể. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P, có biên bản đo đạc và trích lục bản đồ ngày 18/6/2007 nhưng lại không có tọa độ gốc, ranh để xác định ranh giới thửa đất. Đồng thời, theo hồ sơ tách thửa để cấp giấy chứng nhận cho bà P thể hiện, Biên bản đo đạc lập ngày 14/06/2007 chỉ có chữ ký của nhân viên đo đạc và bà P, hoàn toàn không có chữ ký của các chủ kế cận. Bùi Thị G – Mẹ của bà O là chủ sử dụng đất liền kề cũng cư trú tại địa chỉ này hoàn toàn không nhận được thông báo hay bất kỳ hồ sơ gì về vấn đề thửa đất liền kề đang được xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến không thể phát hiện thửa đất liền kề, đang chồng lấn lên một phần thửa đất của mình.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã không căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do nguyên đơn và bị đơn hướng dẫn xác lập vào ngày 22/08/2018 và được các bên xác nhận tại Biên bản ghi nhận ý kiến đương sự ngày 14/11/2018, thể hiện thì phần đất chồng lấn trên bản đồ do các bên tự hướng dẫn là 2,7m². Bản đồ hiện trạng được xây dựng dựa trên sự định hướng, chỉ dẫn của các bên để đo đạc mà không có sự can thiệp của bên thứ ba tác động vào kết quả này. Do đó, kết quả về số liệu phần đất bị chồng lấn (2,7m²) là có cơ sở để chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O. Buộc bà P hoàn trả lại nguyên trạng phần đất lấn chiếm là 2,7m² theo Bản đồ hiện trạng được xây dựng dựa trên sự định hướng, chỉ dẫn của các bên. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01670 đứng tên bà Nguyễn Thị P do UBND huyện C cấp ngày 05/11/2007 đối với diện tích lấn chiếm sang phần đất của nguyên đơn.

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

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O.

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; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị Kim O khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P với phần đất có diện tích 54,08 m². Theo bà O thì trong 54,08 m² diện tích đất của bà P có 11,25m² đất là thuộc quyền sử dụng của bà O, đã được Ủy ban nhân dân huyện C công nhận quyền sử dụng cho bà O tại hai Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 26/2002 ngày 02/4/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị D2, sau cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim O ngày 10/8/2016 và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2922/QSDĐ/TC ngày 09/12/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Bùi Thị G, sau cập nhật sang tên cho bà O ngày 10/8/2016.

Lý do khởi kiện vì bà O cho rằng bà P đã lấn chiếm phần đất có diện tích 11,25m² của bà nên yêu cầu bà P phải trả lại phần diện tích nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P không đồng ý vì cho rằng không lấn chiếm. Ủy ban nhân dân huyện C và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện V xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 cho bà P là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thu thập, đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O.

[3] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim O, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với diện tích đất tranh chấp 11,25m² và yêu cầu buộc bị đơn trả lại 2,7m².

Ngày 14/11/2018 Trung tâm đo đạc bản đồ cung cấp bản đồ hiện trạng vị trí thể hiện ranh giới hai khu đất theo đó phần diện tích đất chồng lấn được xác định là 2,7m². Tuy nhiên diện tích 2,7m² nêu trên là kết quả do nguyên đơn, bị đơn tự chỉ, tự hướng dẫn mà không thể hiện được ranh của ba giấy chứng nhận đang tranh chấp. Trên bản đồ cũng không thể hiện được phần đất nguyên đơn đang tranh chấp, nguyên đơn không xác định được trên bản đồ phần diện tích 11,25m² mà mình đang tranh chấp nằm ở đâu. Toàn bộ phần đất của bị đơn thực tế sử dụng chỉ có diện tích 35,6m² trong khi theo giấy chứng nhận thì bà P được quyền sử dụng đến 54,08m²; phần chồng lấn trên bản đồ do các bên tự hướng dẫn chỉ có 2,7m² trong

khi nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm của mình 11,25m²; nguyên đơn còn xác định trên 11,25m² đất bị lấn chiếm có bức tường do bị đơn xây lấn sang nhưng trên Bản đồ thì phần đất 2,7m² chông lấn hoàn toàn là sân, không có bức tường nào. Chính nguyên đơn cũng không đồng ý với diện tích chông lấn 2,7m² do Bản đồ hiện trạng xác định.

Ngày 05/3/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 809/TATP-TLĐ yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh huyện V cung cấp bản sao hợp lệ các bản vẽ hiện trạng, vị trí làm cơ sở cho việc cấp ba giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 04/4/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có Công văn số 44/VPĐK-CNCG trả lời: “Phần đất trên Giấy chứng nhận số 26/2002 của bà O trong tài liệu hồ sơ lưu không có bản vẽ hiện trạng vị trí; phần đất trên Giấy chứng nhận số 2922/QSDĐ/TC của bà O có biên bản đo đạc và trích lục bản đồ ngày 04/12/2003 (đính kèm); phần đất trên Giấy chứng nhận số H01607 của bà P có biên bản đo đạc và trích lục bản đồ ngày 18/6/2007 (đính kèm)”.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển toàn bộ các tài liệu trên cho Trung tâm đo đạc bản đồ theo Công văn số 2027/TATP-TLĐ ngày 02/5/2019.

Tuy nhiên, ngày 30/5/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Công văn số 778/TTĐĐBĐ của Trung tâm đo đạc bản đồ, theo đó Trung tâm xác định: “Không áp được ranh các giấy chứng nhận; lý do: phần đất 54,08m² của bà P trên sơ đồ của Giấy chứng nhận số H01607 không có tọa độ góc ranh; phần đất 34,33m² của bà O theo Giấy chứng nhận số 2922/QSDĐ/TC không có bản đồ hiện trạng vị trí; phần đất 40,4m² của bà O theo Giấy chứng nhận số hồ sơ gốc 26/2002 trên sơ đồ không có yếu tố tứ cận để kiểm tra”.

Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim O về buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất là 11,25m² cũng như không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về diện tích đất 2,7m² khi nêu quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P với phần đất có diện tích 54,08 m².

Do không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà O khi cho rằng trong 54,08m² đất mà Ủy ban nhân dân huyện C công nhận quyền sử dụng cho bà P có 11,25m² đất là của bà O. Đồng thời Ủy ban nhân dân huyện C đã tiến hành theo đúng trình tự, thủ tục khi tiến hành cấp các Giấy chứng nhận cho nguyên đơn và bị đơn. Diện tích đất mà bà O và bà P được Ủy ban nhân dân huyện C công nhận quyền sử dụng phù hợp với nguồn gốc tạo lập và quá trình chuyển nhượng, tặng cho, cập nhật biến động.

Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của bà O đề nghị hủy Giấy chứng nhận số H01607 ngày 05/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà P là có căn cứ.

Với các chứng cứ và lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim O là có căn cứ.

Quan điểm bảo vệ quyền và nghĩa vụ cho nguyên đơn của vị luật sư là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 938/2020/DS-ST ngày 6 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O về các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị P trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 11,25m² mà theo bà O là thuộc thửa đất số 40-27, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 26/2002 ngày 02/4/2002 và thửa 27-39, tờ bản đồ số 07, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 289029, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Kim O ngày 10/8/2016;

- Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01607 ngày 05/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị P với lý do Ủy ban đã cấp chồng lấn diện tích.

[2] Các phần 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.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim O phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo Biên lai thu số 0092126 ngày 24/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Bản án phúc thẩm 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 TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (9)
- Lưu VT (6), HS (2) T.24 (BA 36).

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

Lê Thành Long