

**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: 866/2024/DS-PT
Ngày: 25/ 9/2024
V/v “*Tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Thoa
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài
Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa:

Bà Hồ Quỳnh Trâm
Cán bộ 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:

Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12, 19 và 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 560/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4163/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12527/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13629/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Quốc Trung C, sinh năm: 1981;

Địa chỉ thường trú: F đường P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;
địa chỉ liên lạc: 7 đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1981;

Địa chỉ thường trú: F B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa
chỉ liên lạc: 7 đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thanh H: Ông Hứa Đắc P;
sinh năm: 1972; địa chỉ: B Khu phố A, Phường B, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh; địa
chỉ tạm trú: 74/23/8 đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có
mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm: 1952;

Địa chỉ: 2 đường V, tổ B, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ
Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Kim B; sinh năm: 1981;
địa chỉ: 1 đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền số
công chứng 05239, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2024 tại Văn
phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

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

3.1. Ông Lê Minh V, sinh năm: 1971. (Vắng mặt)

3.2. Bà Lê Thị Hà T, sinh năm: 1975. (Vắng mặt)

3.3. Bà Lê Thị Hà L, sinh năm: 1983. (Có mặt)

3.4. Em Trần Thanh N, sinh ngày: 09/9/2006; Người Đại diện hợp pháp của
em N: Bà Lê Thị Hà T; sinh năm: 1975. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 2 đường V, tổ B, Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố
Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn - Bà Nguyễn Thị Kim H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn ông Trần Quốc Trung C và
người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh H là ông Hứa Đắc
P trình bày:*

Phần diện tích đất 99,4m² tại thửa đất số 928, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại
phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh hiện thuộc quyền sở hữu sử dụng
hợp pháp của ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H căn cứ theo Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
số vào sổ CH10972, số phát hành CK304979 do Ủy ban Nhân dân Quận A cấp

ngày 23/02/2018, đăng ký biến động ngày 15/12/2021. Hiện trạng thửa đất số 928 là đất trống, có ranh phía Đông giáp trực tiếp thửa đất số 487, tờ bản đồ số 52 (theo tài liệu năm 2005) của bà Nguyễn Thị Kim H1, ranh đất được xác định bằng tường xây. Năm 2018, khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận số CH10972, trên đất của bà H1 đã xây dựng nhà. Vì vậy khi ông C, bà H nhận chuyển nhượng lại thửa 928 vào cuối năm 2021, ông bà chỉ đến xem xét hiện trạng, thấy đúng với Giấy chứng nhận đã cấp nên ông bà đồng ý mua mà không đo đạc lại diện tích. Khoảng từ giữa năm nay, ông bà mới tiến hành đo đạc lại thửa đất của mình để xin giấy phép xây dựng thì phát hiện bà H1 đã xây dựng nhà lấn sang đất của ông bà khoảng 8m². Ngay khi phát hiện sự việc, ông C, bà H đã nhiều lần liên hệ, đến nhà gặp mặt bà H1 trực tiếp tại nhà số B đường V, khu phố B, phường A để yêu cầu trả đất cho ông bà xây nhà nhưng bà H1 đều trốn tránh, không có thiện chí phối hợp giải quyết.

Do không còn cách nào khác nên ông bà đã nộp đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân phường A, Quận A để yêu cầu tổ chức buổi hòa giải, đề nghị bà H1 trả lại phần đất đang lấn chiếm cho ông C, bà H. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường A, Quận A đã mời hòa giải 02 lần nhưng bà H1 đều vắng mặt không có lý do (theo Biên bản vắng mặt lần 1 ngày 28/10/2022 và Biên bản vắng mặt lần 2 ngày 16/11/2022 có kèm theo đơn khởi kiện nộp cho Tòa án).

Đồng thời, trong quá trình hòa giải, Cán bộ địa chính P1 cung cấp cho ông C, bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO2347/05, do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 24/7/2008 của bà Nguyễn Thị Kim H1 có thể hiện ranh đất của bà H1 và cũng đã tiến hành đo đạc lại diện tích đất của ông C, bà H. Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH T3 lập ngày 06/8/2022, thửa đất số 928 của ông C, bà H chỉ còn lại 91,4m², thiếu 8m² do bị bà H1 lấn chiếm. Cùng ngày 16/11/2022, Ủy ban nhân dân phường A đã lập Biên bản ghi nhận kết quả hoà giải không thành giữa ông C và bà H1, hướng dẫn ông C khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 12 để được xem xét, giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Ông C, bà H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H1 trả lại cho ông C và bà H phần đất đang lấn chiếm có diện tích là 8m², thuộc thửa đất số 928, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại: phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này ông bà đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CH10972, số phát hành CK304979, ngày 23/02/2018, đăng ký biến động ngày 15/12/2021.

** Tại bản tự khai ngày 24/8/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:*

Ngày 13/8/2008, bà Nguyễn Thị Kim H1 ký hợp đồng và mua lại mảnh đất của bà Ngô Mỹ N1 và ông Nguyễn Xuân H2 có sự làm chứng của Phó Chủ tịch phường A. Theo hợp đồng phần bà mua thuộc thửa đất 487, Tờ bản đồ số 52, địa chỉ thửa đất tại Khu phố B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất được

cấp giấy chứng nhận số AN186585 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 24/7/2008. Phần đất bà H1 mua đã có giấy phân ranh và rào B40 theo bản đồ hiện trạng vị trí đất được đo đạc bởi Trung tâm đo đạc bản đồ và đã được kiểm định bởi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ngày 17/9/2008. Tháng 01/ 2009, bà H1 xây dựng nhà trên đất theo Giấy phép xây dựng số 153/GPUB của Ủy ban nhân dân Quận A. Thửa đất này đã được chủ cũ (đồng thời là chủ đất của các thửa đất xung quanh tại thời điểm đó) đo đạc, cắm cọc sẵn theo bản đồ hiện trạng vị trí, không xâm lấn chiếm các bên xung quanh. Tại thời điểm đó, khi bà thực hiện xây dựng trên phần đất của bà được sự đồng thuận của các chủ đất xung quanh và xác nhận không xâm lấn chiếm và thưa kiện sau này. Chủ đất kế bên có thực hiện phân lô và bán lại đất của mình, không liên quan đến bà H1. Từ khi mua tới giờ bà H1 không thực hiện xây dựng lại hay nới rộng nhà kể từ khi hoàn thành xây dựng nhà năm 2009. Bà H1 xác định bà không xâm lấn chiếm phần đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp có diện tích là $9m^2$ thuộc các vị trí số (4), (6) tờ bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 51833/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/6/2023. Tuy nhiên, do phần đất bên bị đơn xâm lấn đã xây dựng nhà kiên cố nên nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả đất mà yêu cầu bị đơn trả lại giá trị đất cho nguyên đơn. Phần đất nguyên đơn yêu cầu thuộc các vị trí số (4), (6) trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh theo định giá của Hội đồng định giá Quận A có tổng giá trị là: $55.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 9m^2 = 495.000.000 \text{ đồng}$. Đối với phần đất thuộc vị trí số (7) tờ bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do bị đơn trình bày không sử dụng nên nguyên đơn không tranh chấp. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã ứng ra trong quá trình thu thập chứng cứ để thể hiện thiện chí muốn hòa giải cùng bị đơn nếu bị đơn muốn hòa giải.

Bà H1 là bị đơn và các con bà H1 là ông V, bà L không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định không xâm lấn đất của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận 12 đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 229, 233, 237, 256, 688, 690 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 169, 170 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 12, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H:

1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H1 phải trả cho ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H giá trị phần đất có diện tích 9m² tại vị trí tại số (4), (6) của bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng 51833/ĐĐBĐ ngày 15/6/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời thuộc một phần thửa đất số 928, tờ bản đồ số 52, Bộ địa chính phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); Một phần thửa số 211, tờ bản đồ số 8, Bộ địa chính xã A, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường A, Quận A đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Phạm Thị T1 theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10972 ngày 23/02/2018, cập nhật sang tên người cuối cùng tính đến ngày hôm nay (23/5/2024) cho ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H ngày 15/12/2021, tương ứng số tiền là 495.000.000 (bốn trăm chín mươi lăm triệu) đồng theo biên bản định giá ngày 24/8/2023. Trả tiền ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Sau khi các bên đương sự thi hành xong bản án này thì bị đơn được toàn quyền sử dụng phần đất có diện tích 9m² tại vị trí tại số (4), (6) đã nêu tại mục (1) phần quyết định này.

3. Nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để ghi giảm diện tích đất được ghi nhận nêu trên (9m²) đối với thửa đất cũ số 72, 487, 928, tờ bản đồ số 52, Bộ địa chính phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); Một phần thửa số 211, tờ bản đồ số 8, Bộ địa chính xã A, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường A, Quận A đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Phạm Thị T1 theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10972 ngày 23/02/2018, cập nhật sang tên người cuối cùng tính đến ngày hôm nay (23/5/2024) cho ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H ngày 15/12/2021 theo quy định của pháp luật.

4. Bị đơn được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để ghi thêm diện tích đất được ghi nhận nêu trên (9m²) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 487, tờ bản đồ số 52 (theo tài liệu năm 2005), phường A được Ủy

ban nhân dân Quận A cấp cho ông Nguyễn Xuân H2 và bà Ngô Mỹ N1 ngày 24/7/2008, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Kim H1 ngày 29/8/2008 sau khi bị đơn thanh toán xong số tiền phải giao trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim H1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vì cho rằng Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện, tài liệu, chứng cứ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác so với các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp tại Tòa cấp sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

** Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Kim B trình bày:*

Bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm nếu Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không lấn chiếm đất và sử dụng đất theo đúng diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận. Bị đơn xác định phía sau của hai nhà là con mương nước tồn tại từ lâu đời. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, nếu không có căn cứ hủy án thì đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Nguyên đơn ông Trần Quốc Trung C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh H là ông Hứa Đắc P trình bày:*

Nguyên đơn xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng có chỉ ranh đất nhận chuyển nhượng bên phải giáp nhà đất của bị đơn là bức tường nhà bị đơn. Nguyên đơn xác định biết về việc Giấy chứng nhận của bị đơn được lập năm 2008 là không có tọa độ, không thể áp ranh tọa độ nhưng nguyên đơn vẫn căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn xác định phía sau của hai nhà là con mương nước tồn tại từ lâu đời. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

Về Đơn kháng cáo của bị đơn: Đơn kháng cáo bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim H1 trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị Kim H1 trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đất tranh chấp tọa lạc tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ vào các Điều 25, 33, 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh V, bà Lê Thị Hà T nhưng ông V, bà T vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông V, bà T theo quy định tại Khoản 2 Điều 269 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở để xác định:

[4.1]. Đối tượng tranh chấp:

Phần đất có diện tích 9m² tại vị trí tại số (4), (6) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng 51833/ĐĐBĐ ngày 15/6/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H nằm giữa phần đất trống

thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và phần nhà đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của bị đơn.

[4.2]. Về pháp lý và quá trình sử dụng nhà đất của hai bên:

- Phần đất của nguyên đơn có diện tích 99,4 m² thuộc các thửa đất cũ số 72, 487, 928, tờ bản đồ số 52, Bộ địa chính phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005); thửa số 211, tờ bản đồ số 8, Bộ địa chính xã A, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường A, Quận A, được tách từ thửa 819, Tờ Bản đồ số 52 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH07296 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Huỳnh Thị N2, bà Phạm Thị T1, bà Trần Thị Cẩm T2 ngày 21/9/2016.

Ngày 23/02/2018, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH10972 cho bà Phạm Thị T1 (Thửa 928, Tờ bản đồ số 52, diện tích 99,4m² thuộc một phần thửa 819, Tờ bản đồ số 52 theo tài liệu năm 2004 -2005, Giấy chứng nhận tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH07296 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Huỳnh Thị N2, bà Phạm Thị T1, bà Trần Thị Cẩm T2 ngày 21/9/2016, cập nhật sang tên ông Bùi Danh C1 ngày 09/4/2018, cập nhật sang tên bà Trần Ly L1 ngày 02/11/2018, cập nhật sang tên cho ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H ngày 15/12/2021.

- Phần đất của bị đơn có diện tích 246,5m² thuộc thửa số 487, tờ bản đồ số 52 (theo tài liệu năm 2005), phường A, Quận A được Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Nguyễn Xuân H2 và bà Ngô Mỹ N1 ngày 24/7/2008, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Kim H1 ngày 29/8/2008. Bị đơn đã xin giấy phép xây dựng và xây dựng nhà trên diện tích đất từ năm 2009 và sử dụng để ở cho đến hiện nay.

[4.3]. Cấp sơ thẩm căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51833/TTĐĐBĐ VPQ12 ngày 15/6/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH10972 ngày 23/02/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02347/05 ngày 24/7/2008 để làm cơ sở giải quyết tranh chấp với các nhận định:

- Các diện tích đất được đánh số thứ tự (4) và (6) có tổng diện tích là 9m² được cấp trong giấy chứng nhận thuộc số CH10972 ngày 23/02/2018 cho ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H nhưng hiện nay do bà Nguyễn Thị Kim H1 đang trực tiếp sử dụng.

- Xác định ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CH10972 cập nhật sang tên ông C và bà H thể hiện tại các điểm (1), (4), (6) và (7);

- Xác định ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số H02347/5 ngày 24/7/2008 cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Kim H1 thể hiện tại các số (8), (9), (10), (11), (12), (13).

- Xác định phần đất tại các điểm (4), (6) trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên thì bà H1 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng. Phần đất này đã được nhà nước cấp chủ quyền cho ông C và bà H.

[4.4]. Qua xem xét tài liệu chứng cứ là Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/6/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, nhận thấy:

- Tòa cấp sơ thẩm viện dẫn chú thích, ký hiệu không đúng. Cụ thể: Chú thích (1) ... (13) là chú thích về các diện tích nhưng trong bản án lại nhận định đó là điểm để xác định ranh. (Trong khi điểm xác định ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đơn vị đo đạc ký hiệu tại Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh là A, B, C, D, E, F; điểm xác định tại ký hiệu điểm tại Bảng liệt kê tọa độ góc ranh và Bản đồ vị trí (tỷ lệ 1/2000 theo tài liệu năm 2005 là 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7).

- Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thực hiện áp ranh hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự nhưng không thể hiện tọa độ góc ranh theo giấy chứng nhận. Bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên bản vẽ thực hiện không đúng với tọa độ góc ranh của hai giấy chứng nhận này, cụ thể:

+ Việc áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH10972 ngày 23/02/2018 không đúng với tọa độ thể hiện tại Bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên Giấy chứng nhận này.

+ Việc áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02347/05 ngày 24/7/2008 không đúng với tọa độ thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 03/6/2008 được sử dụng làm căn cứ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Tài liệu do Chi nhánh Văn phòng C2 cung cấp).

[4.5]. Tọa độ thể hiện tại Bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/6/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ là tọa độ góc cạnh của số hiệu các điểm góc cạnh của phần đất thực tế của các đương sự, không phải tọa độ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02347/05 nên không là căn cứ xác định nhà đất của bị đơn xây không đúng phần đất của mình, xây lấn qua diện tích đất của nguyên đơn.

[4.6]. Việc Tòa cấp sơ thẩm căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/6/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H với những thiếu sót trên để giải quyết là không chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4.7]. Kiểm tra, đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xác nhận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, thể hiện:

- Diện tích thực tế nhà đất của bị đơn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/6/2023 đúng với diện tích thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2008 đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bị đơn. Bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2008 và xây dựng nhà năm 2009, sử dụng ổn định cho đến nay.

- Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ lập ngày 07/12/2017, được Phòng T4 kiểm tra nội nghiệp ngày 28/12/2017 và nội dung thể hiện sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10972 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 23/02/2018 cho nguyên đơn thể hiện ranh đất của nguyên đơn **tiếp giáp với tường mượn của nhà bị đơn**, không có việc chồng lấn ranh (Tài liệu do Chi nhánh Văn phòng C2 cung cấp). Bề ngang đất là 4m được xác định từ tường mượn của bị đơn về phía tay trái (nhìn từ đường đất vào) là phần đất trống. Hiện nay phần diện tích đất trống này đã được xây dựng sau thời điểm lập bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/12/2017.

[4.8]. Tại Đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn luôn xác định Hiện trạng thửa đất số 928 là đất trống, có ranh phía Đông giáp trực tiếp thửa đất số 487, tờ bản đồ số 52 (theo tài liệu năm 2005) của bà Nguyễn Thị Kim H1, ranh đất được xác định bằng tường nhà bị đơn xây năm 2009, trước khi thửa đất 928 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ xác định bị đơn không lấn chiếm diện tích đất của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở nên được hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng :

Chi phí đo vẽ là 7.401.934 (Bảy triệu, bốn trăm linh một nghìn, chín trăm ba mươi bốn) đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) đồng, ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6]. Về án phí

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn - Ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.800.000 (Hai mươi ba triệu tám trăm nghìn) đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận

- Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Kim H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn - Bà Nguyễn Thị Kim H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 269, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 163, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Bà Nguyễn Thị Kim H1, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H1 trả lại cho ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H phần đất đang lấn chiếm có diện tích là 9m², thuộc các vị trí số (4), (6) tờ bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 51833/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/6/2023, thuộc thửa đất số 928, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại: phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này ông C, bà H đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH10972, số phát hành CK304979, ngày 23/02/2018, đăng ký biến động ngày 15/12/2021.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H phải chịu chi phí đo vẽ là 7.401.934 (Bảy triệu, bốn trăm linh một nghìn, chín trăm ba mươi bốn) đồng.

2.2. Ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.500.000 (Chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí :

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.800.000 (Hai mươi ba triệu tám trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng ông C, bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005235 ngày 10/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Quốc Trung C và bà Nguyễn Thanh H còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 18.800.000 (Mười tám triệu tám trăm nghìn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

5. 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.