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

Bản án số: 211/2023/DS-PT
Ngày: 19 - 4 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 19 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: 28/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1123/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 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: 467/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên* đơn: Bà Lệnh Tú L, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: số 04 L, phường B, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: số 18, đường P, Phường x14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Trần Tấn L1, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số 10C (số mới 16/7) Đường số x08, Phường x11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của *bị đơn:* Ông Lê D, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: GG-01.09 G, 08 H, Phường x09, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/Bà Phan Thị M, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 10C (số mới Đường số X08, Phường X11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Lê D, sinh năm 1972 (có mặt)

2/Ông Lênh Khám B2, sinh năm 1952 (xin xét xử vắng mặt)

3/Bà Trần Thị Kim N2, sinh năm 1956 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 20/4 Đường số x08, Phường x11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Ủy ban nhân dân quận G;

Địa chỉ: Số 332 đường Q, Phường x10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận G: Ông Kha Huy B3, sinh năm 1980 (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Tấn L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Bà Lệnh Tú L hiện là chủ sở hữu nhà đất số 10E (số mới 16/5) Đường số x8, Phường x11, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5358/2004 ngày 21/5/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 21/5/2004 cho ông Lênh Khám B2 và bà Trần Thị Kim N2, đăng bộ chuyển dịch sở hữu sang tên bà Lệnh Tú L ngày 21/8/2015.

Ông Trần Tấn L1 là em trai bà Trần Thị Kim N2 và là chủ sở hữu nhà số 10C (số mới 16/7) Đường số x8, Phường x11 quận G, được cấp Giấy chứng nhận ngày 08/4/2004, nên khi làm thủ tục cấp sổ, nhà đất của ông L1 được ký giáp ranh trước, sau đó mới đến ký giáp ranh đất nhà bà N2.

Giữa nhà bà N2 (nay thuộc bà Lệnh Tú L) và phần nhà đất của ông L1 có tồn tại phần đất trống ngang khoảng 1m x dài theo chiều dài đất 18,2m^2 thuộc quyền sở hữu của bà L theo Giấy chứng nhận số 5358/2004.

Năm 2015, ông L1 mới xây phần mái tôn bên nhà ông L1 lấn chiếm phần không gian và làm đường ống thoát nước và xây tường chặn bít, ngăn bà L sử dụng phần đất trống bên hông nhà bà L nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 29/02/2016, bà Lệnh Tú L có Đơn khởi kiện yêu cầu:

Ông Trần Tấn L1 phải trả lại phần diện tích đã chiếm đoạt 18,12m^2, đồng thời phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm không gian và chiếm dụng trên phần đất thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

Nguyên đơn đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày

06/01/2022 thì phần đất tranh chấp có vị trí số (10), (11), (12) và có tổng diện tích là 18,4m^2.

Về việc định giá tài sản tranh chấp: Nguyên đơn đề nghị không tiến hành định giá lại, áp dụng kết quả định giá ngày 15/9/2017 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân quận G là 20.000.000 đồng/m^2 đất.

Bị đơn ông Trần Tấn L1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

- Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha ông L1 (và bà N2) cho ông L1 250m^2, sau đó mẹ ông L1 là bà Võ Kim Phụng làm giấy xác nhận ngày 29/8/2003 tặng cho ông L1 250m^2.

- Thực tế ông L1 sử dụng ổn định nhà đất từ năm 1985 đến khi bà L khởi kiện. Ông L1 xác nhận là ông L1 có xây dựng đường thoát nước ngầm trên phần đất tranh chấp là đất của ông chứ không lấn chiếm.

- Khi Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận cho hai nhà là làm đại trà nên khi đo đạc đưa giấy để ký giáp ranh thì ông L1 suy nghĩ là nếu cấp diện tích đất nhỏ thì đóng thuế ít nên đồng ý ký.

Ngày 11/5/2017, bị đơn có đơn phản tố, Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 01/9/2020, yêu cầu:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 70125131099B (số hồ sơ gốc 5358/2004) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 21/5/2004 cho ông Lênh Khám B2 và bà Trần Thị Kim N2, cập nhật cho bà Lệnh Tú L tháng 8/2015; đồng thời công nhận phần chênh lệch này là 23 mét vuông (chiều ngang 1 mét và chiều dài 23 mét) thuộc quyền sở hữu của ông.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CH 06837 ngày 06/5/2015 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trần Tấn L1, bà Phan Thị M.

- Công nhận cho ông L1 và bà M quyền sử dụng đất đúng hiện trạng diện tích ông được tặng cho là 250m^2.

Về việc định giá tài sản tranh chấp: Bị đơn đề nghị không tiến hành định giá lại, áp dụng kết quả định giá do Tòa án nhân dân quận G đã định giá là 20.000.000 đồng/m^2.

Ngày 21/5/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố bổ sung có nội dung giữ nguyên yêu cầu hủy hai giấy chứng nhận nêu trên để cấp lại giấy chứng nhận cho bị đơn và công nhận 18,4m^2 đã cấp cho ông B2, bà N2 không đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phan Thị M là vợ ông Trần Tấn L1 do ông Lê D đại diện theo ủy quyền, có cùng ý kiến với ông Trần Tấn L1.

Ông Lênh Khám B2 và bà Trần Thị Kim N2 là cha mẹ của nguyên đơn, có cùng ý kiến với nguyên đơn và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận G: Ủy ban nhân dân quận G đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự đúng quy định, đúng thủ tục, trình tự. Đối với tranh chấp của các bên, Ủy ban không có ý kiến và sẽ chấp hành theo bản án của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1123/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lệnh Tú L:

Ông Trần Tấn L1 có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tole lấn chiếm không gian phần đất của nguyên đơn tại vị trí số (14) và bức tường ngăn cách giữa vị trí số (13) và (12) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022.

Ông Trần Tấn L1 có trách nhiệm di dời hệ thống ống thoát nước và hố đặt dưới mặt đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 18,4m^2 tại vị trí số (10), (11), (12) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 06/01/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn đối với bị đơn số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) chi phí tháo dỡ, di dời những phần xây dựng, lắp đặt của bị đơn trên phần đất của nguyên đơn.

Việc giao tiền hỗ trợ và giao trả đất được thực hiện đầy đủ và cùng lúc sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về: Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70125131099B (số hồ sơ gốc 5358/2004) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 21/5/2004 cho ông Lênh Khám B2 và bà Trần Thị Kim N2, cập nhật cho bà Lệnh Tú L tháng 8/2015, yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CH 06837 ngày 06/5/2015 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trần Tấn L1, bà Phan Thị M và yêu cầu công nhận cho ông L1 và bà M được quyền sử dụng đất tại các vị trí số (10), (11), (12) có diện tích là 18,4m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/01/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2022 bị đơn ông Trần Tấn L1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Tấn L1 (có ông Lê D là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã đánh giá không khách quan đầy đủ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ

án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn và nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng phần diện tích 250m^2 cho ông L1, nguồn gốc đất là do cha mẹ cho, đã xây dựng nhà ổn định từ năm 1985. Nguyên đơn bà Lệnh Tú L (có ông Nguyễn Trung T là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nguồn gốc đất là cha mẹ ông L1 cho, có giấy bà Phụng cho ông L1 diện tích là 250m^2. Thời điểm năm 2003 là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì ông L1 ký vào đơn xin cấp, nhưng do không theo dõi sâu sát, không kiểm tra kỹ đơn xin cấp khi ký vào. Nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B2, bà N2 là không đúng vì diện tích cấp là 156,25m^2, nhưng Uỷ ban nhân dân quận G không trả lời được căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích này. Trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất, bà N2 không thể hiện diện tích nhưng trong Tờ trình của Phòng Quản lý đô thị thì đề nghị cấp quyền sử dụng đất diện tích 156,25m^2. Thực chất, bà N2 chỉ đề nghị cấp quyền sử dụng đất diện tích 109m^2. Trong hồ sơ mà bị đơn đề nghị thu thập có tờ giấy cam kết do bà Phụng lập nhưng kết quả trả lời của Uỷ ban nhân dân Phường x11 thì hiện nay đã bị thất lạc, bị đơn đã yêu cầu giám định chữ ký chữ viết bà Phụng trong giấy này, nhưng bà L đã rút lại văn bản này. Theo bị đơn biết thì trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2 có văn bản đó, nên đã đề nghị Uỷ ban nhân dân quận cung cấp nhưng không được trả lời. Ông L1 đã sử dụng diện tích rất lâu, đã xây dựng nhà lầu kiên cố, vì Uỷ ban nhân dân quận G cấp gcn cho bà N2 có diện tích đất tranh chấp nên bà L kiện đòi lại diện tích này là không có căn cứ. Khi xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích này tách biệt hoàn toàn nhà bà N2. Ông L1 đã xây dựng cống thoát nước ở diện tích này, nên ảnh hưởng đến cống thoát nước và đường đi lại. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bị đơn cho rằng không sâu sát trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất là không đúng, vì năm 1999 trong tờ khai ông L1 chỉ kê khai diện tích 100m^2, sau đó đến năm 2003 ông L1 khai lại diện tích hơn 200m^2 do nhầm lẫn. Tất cả các văn bản giấy tờ đều thể hiện diện tích của ông L1 là 218,64m^2. Điều này chứng tỏ ông L1 biết rõ diện tích mình sử dụng là bao nhiêu. Nếu cộng cả diện tích đất tranh chấp thì phần diện tích ông L1 chỉ hơn 230m^2 chứ không phải là 250m^2 như ông L1 trình bày. Đường hẻm vào 2 nhà này rất rộng, mặt tiền trước nhà ông L1 là hơn 4m rất rộng. Theo bà L thì thực chất năm 2015 ông L1 mới xây, trước đây hố ga là nằm trong nhà ông L1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các đương sự trong vụ án có mối quan hệ họ hàng, diện tích đất tranh chấp có chiều dài 14,8m, chiều ngang 0,8m theo kết quả thẩm định tại chỗ thì trên đất có cống thoát nước, hố ga, mái tole. Qua thẩm vấn các đương sự xác định có thời gian sử dụng chung, khi đo đạc các bên không xem xét đóng cọc cụ thể. Để đảm bảo quyền lợi các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến thỏa thuận của ông L1 tại phiên tòa phúc thẩm về việc giao cho nguyên đơn phần diện tích có chiều ngang 0,3m, chiều dài 14,8m. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo nội dung đề nghị của ông L1.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lênh Khám B2, bà Trần Thị Kim N2 xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/01/2022, phần đất tranh chấp có vị trí (10), (11), (12) và (13) = 22,2m^2 nằm hoàn toàn trong phần diện tích được công nhận của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận số 5358/2004 do Ủy ban nhân dân quận G ký ngày 21/5/2004.

Nguyên đơn trình bày trong các vị trí được đánh dấu tranh chấp trên bản đồ, phần diện tích được đánh số (13) hiện do nguyên đơn đang quản lý sử dụng, chỉ yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần mái tole 0,2m x 4,45m lấn chiếm không gian phần đất số (13), yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có vị trí số (10), (11), (12) có tổng diện tích là 18,4m^2. Phía bị đơn cũng xác nhận phần diện tích đất đánh số (13) tại Bản đồ do nguyên đơn đang sử dụng, bị đơn không tranh chấp.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021, hiện trạng nhà bị đơn phần mái tole đưa sang phần không gian đất nhà nguyên đơn. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh 06/01/2022 phần mái tole chồng lấn ranh với nguyên đơn có vị trí số (14). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn cắt bỏ phần mái tole chồng lấn ranh tại vị trí số (14) của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/01/2022 là có căn cứ.

- Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2021 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 06/01/2022, giữa vị trí phần đất số (13) và số (12) tồn tại bức tường do bị đơn tự xây nhằm mục đích ngăn không cho nguyên đơn được đi lại sử dụng trên phần đất bên cạnh tường nhà nguyên đơn. Trên vị trí đất

số (10), (11), (12) có diện tích 18,4m^2, các bên thừa nhận có tồn tại đường thoát nước và hố ga nằm dưới mặt đất do phía bị đơn xây dựng. Các đường ống thoát nước và hố ga của nhà bị đơn đã nằm trên phần đất thuộc chủ quyền của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận số 5358/2004. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm di dời hệ thống thoát nước của mình ra khỏi phần đất thuộc chủ quyền của nguyên đơn là đúng quy định tại Điều 163, Khoản 2 Điều 164, Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015,.

Việc hỗ trợ di dời hệ thống thoát nước, bị đơn không yêu cầu nhưng phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 20.000.000 đồng nên được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Theo Tờ đăng ký nhà đất của ông Trần Tấn L1 kê khai ngày 31/8/1999, phần diện tích khuôn viên sử dụng riêng do bị đơn tự khai là 100m^2.

Tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 01/9/2003, bị đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất là 218,68m^2, trong đó phần diện tích chênh lệch so với kê khai năm 1999 theo lý giải là do ông L1 chỉ khai diện tích khuôn viên nhà mà không kê khai diện tích xung quanh nhà. Bị đơn cũng kê khai và nộp lệ phí trước bạ cho quyền sử dụng đất với diện tích đất 218,68m^2, và được Uỷ ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3400/2004 ngày 08/4/2004 với diện tích đất sử dụng riêng là 218,68m^2 thuộc thửa số 501 tờ bản đồ số 104 Phường x11. Theo bản vẽ thể hiện tại Giấy chứng nhận này, phần diện tích nhà xây của bị đơn nằm lọt trong khuôn viên đất của bị đơn, trong đó có bức tường phía bên trái từ ngoài nhìn vào (giáp nhà nguyên đơn) là tường mượn dài 18,12m^2 và phần tường riêng của bị đơn dài 4,88m^2 xây thẳng hàng với phần tường mượn.

Sau đó, bị đơn có xây dựng lại nhà và làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đơn ngày 02/4/2015 đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, bị đơn kê khai đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 501 tờ bản đồ 104 Phường x11 có diện tích là 218,68m^2.

Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Đ lập 26/3/2015 và đã được kiểm tra nội nghiệp (để làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận), phía chủ sử dụng là bị đơn cũng đã ký "Đã kiểm tra và đồng ý" với bản vẽ, trong đó diện tích sử dụng riêng của bị đơn là 218,43m^2 có hiện trạng thể hiện như Giấy chứng nhận số CH 06837.

- Theo Giấy chứng nhận số CH 06837 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/5/2015 cấp cho ông Trần Tấn L1 và bà Phan Thị M (do bị đơn cung cấp), diện tích thửa đất số 542 tờ bản đồ số 104 (Phường x11, quận G) có diện tích đất khuôn viên là 218,4m^2 sử dụng riêng, trong đó chiều ngang phía trước (giáp hẻm) là 8,88m, chiều ngang phía sau là tường riêng 10m, chiều dài phía giáp nhà nguyên đơn có phần tường mượn dài 17,61m và một phần tường riêng dài 4,88m xây thẳng hàng với phần tường mượn.

Phần nhà của bị đơn xây nằm lọt trong khuôn viên đất của bị đơn được công nhận. Giữa phần nhà xây của bị đơn và phần tường mượn của nguyên đơn có khoảng sân trống chạy dọc sườn nhà từ phần sân trước nhà bị đơn đến đoạn bắt đầu tường riêng của bị đơn có chiều ngang đoạn sân trống này là 1,1m.

- Đối chiếu hai Giấy chứng nhận được cấp cho bị đơn năm 2004 và cấp đổi năm 2015, đối chiếu với Bản vẽ hiện trạng vị trí và áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 06/01/2022, thì: Giữa tường nhà bị đơn và tường nhà nguyên đơn không còn bức tường chạy dọc ngăn cách (là tường mượn quá bị đơn) và khoảng trống giữa tường nhà bị đơn và tường nhà nguyên đơn đoạn tranh chấp có chiều ngang là 0,83m + 0,98m (= 1,81m) vượt quá diện tích khoảng sân trống trước đây của nhà bị đơn là khoảng 1m, đồng thời cũng nằm ngoài diện tích được công nhận chủ quyền của bị đơn. Theo trình bày của bị đơn thì ranh đất nhà bị đơn từ trước đến nay giáp ranh thẳng hàng với ranh tường nhà nguyên đơn. Nhưng trên thực tế, tường của phần nhà phía sau của bị đơn nhô ra hơn phần nhà trước của bị đơn 0,98m và cách tường nhà nguyên đơn 0,83m. Do đó nếu bị đơn cho rằng ranh đất của mình là tường nhà nguyên đơn (tường mượn) thì mâu thuẫn với chính lời khẳng định của bị đơn về việc ranh đất của bị đơn thẳng hàng giáp với phần nhà đất của nguyên đơn.

- Bị đơn cho rằng bị đơn kê khai giảm diện tích đất được cha mẹ cho ($250m^2$) để giảm tiền đóng thuế là không có căn cứ, vì phần đất được cha mẹ tặng cho bị đơn không phải chịu thuế theo quy định của Nhà nước. Mặt khác, theo bị đơn trình bày được cha mẹ tặng cho phần đất có diện tích $250m^2$ nhưng nhưng không đo vẽ xác định trên thực tế, không có tài liệu chứng cứ chứng minh và không có một trong các giấy tờ về đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 50, cũng không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nên không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng diện tích đất $18,4m^2$.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng này nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Các đương sự đã nộp xong các chi phí tố tụng.

[5] Án phí:

Ông Trần Tấn L1, sinh năm 1954 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm theo hướng miễn án phí cho ông L1. Đối với án phí dân sự phúc thẩm thì ông L1 được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Tấn L1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1123/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Sửa bản án sơ thẩm số 1123/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Khoản 4 Điều 68, Điều 202, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điểm b Khoản 1 Điều 238, Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Khoản 2 Điều 164, Khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 5 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lệnh Tú L:

Ông Trần Tấn L1 có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tole lấn chiếm không gian phần đất của nguyên đơn tại vị trí số (14) và bức tường ngăn cách giữa vị trí số (13) và (12) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022.

Ông Trần Tấn L1 có trách nhiệm di dời hệ thống ống thoát nước và hố đặt dưới mặt đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 18,4m^2 tại vị trí số (10), (11), (12) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 06/01/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn đối với bị đơn số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) chi phí tháo dỡ, di dời những phần xây dựng, lắp đặt của bị đơn trên phần đất của nguyên đơn.

Việc giao tiền hỗ trợ và giao trả đất được thực hiện đầy đủ và cùng lúc sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70125131099B (số hồ sơ gốc 5358/2004) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 21/5/2004 cho ông Lênh Khám B2 và bà Trần Thị Kim N2, cập nhật cho bà Lệnh Tú L tháng 8/2015;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CH 06837 ngày 06/5/2015 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trần Tấn L1, bà Phan Thị M và yêu cầu công nhận cho ông L1 và

bà M được quyền sử dụng đất tại các vị trí số (10), (11), (12) có diện tích là 18,4m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/01/2022.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Tấn L1 được miễn, hoàn trả tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0018508 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Bà Lệnh Tú L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Lệnh Tú L số tiền 9.060.000 đồng (Chín triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006459 ngày 09/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm đo vẽ, định giá và thẩm định giá do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tấn L1 được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
-NLQ (4);
- Lưu (10) 21b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu