

Bản án số: 472/2025/DS-PT
Ngày 15 tháng 5 năm 2025
“V/v Tranh chấp QSDĐ (ranh giới đất)
và yêu cầu hủy GCNQSDĐ”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Hùng - 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 888/2024/TLPT-DS ngày 15/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất) và tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 762/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 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 533/2025/QĐ-PT ngày 31/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Ngọc C, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A V, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà K: Luật sư Đặng Văn Y, sinh năm: 1950 (Có mặt)-Văn phòng Luật sư Đặng Văn Y, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số C Quốc lộ B, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Bích H; Địa chỉ: Số A, N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

Bà Lê Thị T1, sinh năm 1927; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; (Xin vắng mặt).

2. Bà Tô Thị Bích H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3. Bà Tô Thị Bích L, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Lập Q, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5. Cháu Nguyễn Thiên K1, sinh năm 2014; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cháu K1: Bà Tô Thị Bích L, sinh năm 1987 (vắng mặt) và ông Nguyễn Lập Q, sinh năm 1976 (có mặt).

6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu N1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số A Lầu A, G, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

7. Ông Trần Anh T2, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

8. Cháu Trần Minh K2, sinh năm 2020; Địa chỉ: Số F C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cháu K2: Ông Trần Anh T2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân xã P, huyện C; Địa chỉ: Số A Tỉnh lộ 15, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Ánh N2. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Hồng Q1, sinh năm 1987; Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, (Xin vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân huyện C; Địa chỉ: Số G Tỉnh lộ 8, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh H2, sinh năm: 1979. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1976;
Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, (Xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số I C, tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (Xin vắng mặt).

2. Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (Xin vắng mặt).

3. Bà Trần Thị N3, sinh năm 1944; Địa chỉ: Số C L, ấp M, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (Xin vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Thu N1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số A Lầu A G, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị G, sinh năm 1943; Địa chỉ: Số B Tỉnh lộ 15, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

6. Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số C Tỉnh lộ 15, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

7. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số C, đường số D, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 04/12/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung nộp ngày 28/6/2024, tờ tường trình ngày 04/12/2020, bản tự khai ngày 13/3/2024 và văn bản trình bày ý kiến ngày 01/8/2024, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị K-có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Ngọc C trình bày:*

Bà Lê Thị K là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 758m² thuộc thửa đất số 285-1, 285-2, tờ bản đồ số 20 theo GCNQSDĐ số T 216989, sổ vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp cho bà K, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C.

Quyền sử dụng đất này có nguồn gốc của cha ruột bà K là ông Trần Văn R. Trước năm 1975, ông R được cha mẹ cho phần đất có chiều ngang mặt trước là khoảng 24m, chiều ngang mặt sau khoảng 15m, chiều dài khoảng 82m nhưng ông R không sử dụng mà để trống. Đến khoảng năm 1980 ông R cho 02 con ruột là Lê Thị K và Trần Thị N3 mỗi người một nửa phần đất này, khi đó phần đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Sự việc ông R cho 02 con mỗi người một nửa đất người thân, họ hàng đều biết, bà K được cho phần đất có chiều ngang mặt trước khoảng 12m, chiều ngang mặt sau khoảng 7,5m, chiều dài khoảng 82m. Khoảng năm 1983, bà

K chuyển đến phần đất này để sinh sống, khi bà K dựng nhà ở, ông R có cắm 02 trụ ở mặt trước và mặt sau khu đất để bà K biết ranh dựng nhà và kể từ đó, bà K đã sử dụng phần đất được cha cho liên tục và ổn định cho đến nay, còn một nửa phần đất ông R cho bà N3 vẫn để trống và không sử dụng. Đến khoảng năm 1986, 1987, bà N3 cho gia đình ông Trần Văn T vào ở phần đất của bà N3, ông T cũng sử dụng phần đất còn lại này liên tục cho đến ngày nay.

Do ông T và bà K có quan hệ họ hàng nên giữa 02 phần đất này không có làm hàng rào rõ ràng, chỉ lấy 02 trụ năm xưa ông R đã cắm ở mặt trước và mặt sau khu đất làm ranh. Nay xảy ra tranh chấp lấn ranh, ông T trình bày nguồn gốc đất là nhận sang nhượng của ông R và bà N3 vào năm 1986 và đưa ra “*Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986*” thì bà K mới biết đến “*Tờ sang nhượng đất*” này vì lúc còn sống, ông R không có nói bán đất cho ông T mà chỉ nói cho ông T ở nhờ trên phần đất còn lại mà ông R cho bà N3. Nay ông T căn cứ vào mặt sau “*Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986*” và cho rằng phần đất ông mua của bà N3 có kích thước ngang 12m x dài 82m = 984m² (đầu đuôi bằng nhau) là hoàn toàn không đúng với kích thước được ghi trên mặt trước “*Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986*”, cụ thể mặt trước “*Tờ sang nhượng đất*” này có ghi diện tích là 0^h09, không phải là 984m² như ông T trình bày, đồng thời con số diện tích ghi 0^h09 đã có dấu hiệu chỉnh sửa mà không có chữ ký xác nhận của bên mua và bên bán nên không còn đảm bảo tính khách quan về phần diện tích mà ông R, bà N3 đã bán đất, còn sơ đồ ở mặt sau “*Tờ sang nhượng đất*” không có chữ ký xác nhận của ông R và bà N3 là những người đã bán đất.

Ngày 17/7/2024, “*Tờ sang nhượng đất*” này được bà N3 ký bổ sung xác nhận diện tích đất bà N3 đã bán cho ông T nhưng chữ ký của bà N3 ký vào 10/11/1986 và ngày 17/7/2024 hoàn toàn khác nhau, đồng thời văn bản xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện trạng đất chuyển nhượng có chữ ký của bà N3 vào ngày 17/7/2024 không có công chứng, chứng thực chữ ký, ông R đã mất nên không thể xác định kích thước ở sơ đồ mặt sau là đúng hay sai. Mặt khác, ông R đã cho bà K một nửa phần đất trước và bà K đã sử dụng phần đất này để xây nhà trước khi ông R và bà N3 ký bán đất cho ông T, điều này có nghĩa là ông R, bà N3 chỉ có thể bán một nửa phần đất còn lại cho ông T và nếu có sự việc ông R bán phần đất có kích thước bằng đầu bằng đuôi như trong sơ đồ thì phải có ý kiến của bà K, bởi khi đó bà K đang quản lý, sử dụng đất, nếu bán bằng đầu bằng đuôi sẽ lấn sang phần đất mà ông R đã cho bà K sử dụng trước đó. Hơn nữa chiều ngang mặt sau phần đất là 15m, nếu ông R và bà N3 bán cho ông T 12m thì chiều ngang mặt sau khu đất của bà K còn lại khoảng 03m trong khi mặt trước tới 12m, như vậy sẽ khiến hình thể khu đất của bà K đang sử dụng bị mất cân đối nghiêm trọng thì liệu ông R có thật sự bán đất như sơ đồ không vì sơ đồ này không có chữ ký xác nhận của ông R. Do đó việc ông T căn cứ vào “*Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986*” để cho rằng “*bà K chỉ có thể hưởng phần đất còn lại sau khi ông R mất (diện tích sau khi đã trừ đi diện*

tích đã sang nhượng cho ông T)” là không hợp lý bởi bà K là người được ông R cho một nửa phần đất trước và sử dụng đất trước khi ông T mua phần còn lại từ ông R và bà N3.

Về quá trình sử dụng đất: Sau khi được cha cho đất vào năm 1980 thì đến khoảng năm 1983 vợ chồng bà K chuyển đến phần đất này sinh sống và có xây dựng 01 căn nhà lá có diện tích khoảng 33m² để ở. Khi bà K dựng nhà để ở, ông R có cấm 02 trụ ở mặt trước và mặt sau khu đất để cho bà K biết ranh dựng nhà, việc bà K được cha cho một nửa phần đất, đến ở và xây dựng nhà trước ông T thì nhiều người trong họ hàng, bạn bè phụ dựng nhà và hàng xóm sống lâu năm tại khu vực đều biết nhưng ông T khai rằng *“vào năm 1987, tôi về xây dựng nhà tranh, vách đất để ở thì miếng còn lại kế bên của ông R vẫn chưa có ai xây nhà và vào ở”* là hoàn toàn sai sự thật, bởi khi ông T xây nhà vào khoảng năm 1987 thì gia đình bà K đã xây dựng 01 căn nhà lá vào năm 1983 (trước ông T) nhưng ông T lại trình bày nhà bà K xây dựng nhà sau ông T. Sau đó vài năm, gia đình bà K có sửa lại căn nhà lá bằng cột xi măng, mái tôn, vách lá trên nền diện tích cũ. Do bà K là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất có diện tích khoảng 758m² thuộc thửa 285-1, 285-2 liên tục và ổn định từ khoảng năm 1980 nên đến năm 2001, bà K đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH đối với phần đất có diện tích là 758m². Sau khi được cấp giấy đất vào năm 2001, gia đình bà K có đem giấy đất cầm cố người quen để vay tiền cho con đi hợp tác lao động ở nước ngoài vào năm 2003, đến khoảng năm 2005 con bà K có gửi tiền về cho gia đình bà K xây dựng 01 nhà cấp 4 kiên cố vào khoảng năm 2006. Như vậy việc ông T trình bày gia đình bà K xây dựng nhà kiên cố vào năm 2000 là không đúng, bởi lẽ thời điểm đó bà K chưa được cấp giấy đất, chưa có tài sản thế chấp để vay tiền cho con đi làm ở nước ngoài thì lấy đâu ra tiền mà xây nhà kiên cố. Ngoài ra, ông T còn trình bày *“khi xây nhà, bà K phá hàng rào bông bụt để làm móng nhà đến hết ranh đất của bà K (theo bà K xác định). Tại thời điểm thực hiện đào móng xây nhà, chồng bà K là ông Tô Văn T3 (nay đã mất) có thỏa thuận miệng với tôi (có sự chứng kiến của: bà K, vợ tôi là Lê Thị N và ông Trần Văn L1 là thợ xây nhà do bà K thuê) là: chúng tôi (ông T3 và bà K) cất 02 căn nhà nên hết phần đất chiều ngang nên tôi (ông T3) phá hàng rào để xây móng nhà trên ranh đất. Sau này, anh N4 (ông T) có xây nhà kế bên thì cứ đục tường của tui (ông T3-bà K) mà gác đòn tay, khỏi xây thêm tường”* là sai sự thật bởi khi đó vợ chồng bà K hoàn toàn không có thỏa thuận gì với ông T và cũng không có sự việc ông T3 (chồng bà K) cho ông T đục tường nhà mình gác đòn tay để khỏi xây thêm tường như ông T trình bày, vì khi đó gia đình bà K chưa xây nhà kiên cố (năm 2006 gia đình bà K mới xây nhà kiên cố). Như vậy việc ông T cho rằng *“ông T3, bà K đã tự xác định ranh và đồng ý ranh đất theo hiện trạng nhà của ông T3, bà K như đã trao đổi”* là hoàn toàn sai sự thật mà chính ông T mới là người tự xác định ranh.

Đến khoảng năm 2012, gia đình bà K có coi nói, xây dựng thêm phía trước căn nhà cấp 4 (được xây dựng vào năm 2006) để làm quán bán tạp hóa. Khoảng năm 2013, gia đình bà K có xây dựng ở phía sau khu đất 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu tường gạch có tô xi măng, mái tole, nền gạch bông, do trụ cắm ở mặt sau khu đất mà năm xưa ông R cắm đã bị hư hỏng một phần nên trước khi xây dựng căn nhà này, bà K có mời vợ chồng ông T đứng ra xác định vị trí trụ cũ để cắm lại trụ mới cho rõ ràng đồng thời chỉ ranh để xây móng nhà (sự việc này những người xây dựng nhà cho bà K có thể làm chứng vợ chồng ông T là người chỉ ranh cho thợ xây móng nhà, có sự chứng kiến của gia đình bà K). Khi đó, ông T không bị bệnh đi mổ tim và căn nhà này không phải được xây dựng vào khoảng năm 2017-2018 như ông T đã trình bày. Vào thời điểm bà K xây dựng căn nhà sau, nếu ông T xác định phần chiều ngang mặt sau khu đất của ông là 12m thì tại sao ông T không làm đơn ngăn cản, việc ông T không ngăn cản thì đồng nghĩa với việc ông T chấp nhận ranh từ trụ đã được cắm ở phần mặt sau khu đất, như vậy bà K xây dựng căn nhà phía sau hoàn toàn không lấn đất của gia đình ông T. Nay ông T luôn tìm mọi lý do để biện minh về việc không ngăn chặn bà K xây nhà, không đi khiếu nại, do ông T luôn cho rằng bà K lấn đất của ông nên gia đình bà K có cho đo vẽ lại đất nhằm xác định xem bà K có lấn đất của ông T hay không thì mới phát hiện ông T đã lấn đất của gia đình bà K khoảng 122,2m² (thực tế là 147,3m²).

Về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do giữa 02 phần đất của ông T và bà K đã có cắm trụ sẵn nên khi đo vẽ bên đo vẽ đã căn cứ vào trụ có sẵn để đo vẽ mà không cần gia đình bà K hoặc gia đình ông T chỉ ranh. Bằng chứng là khi ông T cho đo vẽ phần đất ông đang sử dụng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có yêu cầu gia đình bà K phải chỉ ranh nhưng nay ông T cho rằng bà K âm thầm chỉ ranh là không đúng. Sau khi đo vẽ phần đất của ông T đang quản lý, sử dụng có diện tích là 902m², nếu ông T cho rằng diện tích đất của ông là khoảng 1.111,9m² thì có thể khiếu nại nhưng thời điểm đó ông T không tiến hành khiếu nại thì đồng nghĩa với việc ông chấp nhận phần đất của mình đang sử dụng chỉ có diện tích là 902m² không phải là 1.111,9m², nay ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu bà K phải trả lại ông phần diện tích $1.111,9\text{m}^2 - 902\text{m}^2 = 209,9\text{m}^2$ là không có cơ sở, bởi đất ông T được Nhà nước cấp giấy có diện tích là 902m², không phải là 1.111,9m². Cạnh đó, bà K được ông R cho sử dụng một nửa phần đất nay có diện tích khoảng 758m² thì một nửa còn lại của bà N3 nếu có bán cho ông T cũng có diện tích tương đương là khoảng 758m² và nếu ông Trần Văn B có cho ông T thêm khoảng 100m² thì diện tích đất thực tế ông T sử dụng là khoảng 858m² ($758\text{m}^2 + 100\text{m}^2 = 858\text{m}^2$) là tương đối phù hợp với diện tích sau khi đo vẽ và được cấp giấy là 902m².

Về việc ông T cho rằng hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K không đúng về nguồn gốc đất, biên bản xác định ranh đất thì bà K hoàn toàn không biết vì sao có sự sai lệch này, bằng chứng là chữ viết ghi

“mẹ Lê Thị T1”, “con sử dụng 1980”, tên các hộ đất tiếp giáp không phải là chữ viết của bà K mà do cơ quan Nhà nước làm. Việc bà K là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 758m² thuộc thửa 285-1, 285-2 là sự thật, do bà K có quá trình sử dụng toàn bộ phần diện tích 758m² và không tranh chấp nên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 20/5/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, bà K xác định các quyền sử dụng đất ông T lấn chiếm của bà K3 bao gồm: Quyền sử dụng đất ở vị trí số 23 (vườn) có diện tích 93,1m², quyền sử dụng đất ở vị trí số 27 (tường gạch mái bê tông cốt thép) có diện tích 3,6m², quyền sử dụng đất ở vị trí số 28 (mái tole) có diện tích 6,7m², quyền sử dụng đất ở vị trí số 30 (tường gạch mái tole) có diện tích 36,8m², quyền sử dụng đất ở vị trí số 36 (sân) có diện tích 3,4m² và quyền sử dụng đất ở vị trí số 38 (mái tole) có diện tích 3,7m². Tổng diện tích đất ông T đang lấn chiếm của bà K là 147,3m², các công trình ông T xây dựng lấn sang ranh đất của bà K do ông T coi nói thêm để làm kho chứa bánh tráng của gia đình ông T.

Tại phiên tòa, bà K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu và yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu ông T trả lại cho bà K quyền sử dụng đất ông T đã lấn chiếm là 147,3m², đối với việc ông T bổ sung yêu cầu phản tố là yêu cầu bà K tháo dỡ toàn bộ nhà ở và công trình xây dựng trên đất của ông T để trả lại cho ông T phần đất có diện tích 232,2m² bà K không đồng ý vì bà K không lấn đất, chính ông T là người lấn đất của bà K nhưng lại tự đặt ra những con số về diện tích để yêu cầu bà K trả đất là không có cơ sở.

** Theo Đơn yêu cầu phản tố nộp ngày 07/6/2023, bản tự khai ngày 14/3/2024 tờ trình phản bác ngày 14/3/2024, đơn trình bày ý kiến ngày 19/7/2024, đơn trình bày bổ sung ý kiến về yêu cầu phản tố ngày 20/9/2024, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn T-có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn C2 trình bày:*

Ông Trần Văn T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 902m², thuộc thửa đất số 285-4, 285-5, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 149785, số vào sổ cấp GCN 344 QSDĐ/HTH ngày 29/12/2003 do Ủy ban nhân dân cấp cho ông T, giáp ranh với thửa đất số 285-1, 285-2 của bà Lê Thị K. Việc bà K cho rằng ông T lấn đất của bà K với diện tích 147,3m² ông T không đồng ý vì ngày 10/11/1986, ông Trần Văn R và bà Trần Thị N3 (con ruột của ông R và là chị cùng cha khác mẹ với bà K) cùng ký “Tờ sang nhượng đất” cho ông T với kích thước ngang 12m x dài 82m = 984m² (đầu đuôi bằng nhau). Ngày 17/7/2024, bà N3 một lần nữa có văn bản xác nhận việc sang nhượng đất này là đúng và chính xác kích thước, ông T đã sử dụng đất ổn định cho đến nay. Điều đó có nghĩa là bà K chỉ có thể hưởng phần đất còn lại sau khi ông R mất (diện tích sau khi đã trừ đi diện tích đã sang nhượng cho ông T).

Ngoài miếng đất nhận sang nhượng (diện tích 984m^2) từ ông R nêu trên, ông T còn nhận được miếng đất hình tam giác với chiều ngang (mặt tiền) là 04m , chiều dài 02 cạnh còn lại khoảng 82m với diện tích khoảng $127,9\text{m}^2$ do cậu ruột ông T là ông Trần Văn B chia cho ông T theo “*Tờ thỏa thuận chia đất*” được ký bởi ông B (chủ đất), ông Trần Thanh P1 (con ruột ông B), bà Trần Thị Thu N1 và ông, được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C xác nhận vào ngày 02/2/2000, như vậy tổng diện tích đất của ông T (gộp lại từ 02 miếng đất ông R và bà N3 bán và miếng đất ông B cho có kích thước là chiều ngang (mặt tiền) $12\text{m} + 4\text{m} = 16\text{m}$, chiều ngang mặt hậu là 12m và chiều dài 82m , có tổng diện tích cộng lại: $984\text{m}^2 + 127,9\text{m}^2 =$ khoảng $1.111,9\text{m}^2$.

Năm 1987, ông T xây nhà ở trên khu đất nêu trên, khi xây nhà ông T có chừa khoảng đất trống (phần đất thuộc sở hữu của ông T) giáp ranh với đất bà K, sau đó bà K cũng cất nhà vách lá để ở và trồng hàng rào bông bụt làm ranh. Đến năm 2000 con bà K đi hợp tác lao động Hàn Quốc gửi tiền về cho bà K xây nhà kiên cố. Khi xây nhà bà K phá hàng rào bông bụt để làm móng nhà đến hết ranh đất của bà K (theo bà K xác định). Tại thời điểm thực hiện đào móng xây nhà, chồng bà K là ông Tô Văn T3 (nay đã mất) có thỏa thuận miệng với ông T (có sự chứng kiến của bà K, vợ ông T là bà Lê Thị N và ông Trần Văn L1 là thợ xây nhà do bà K thuê) là “*Chúng tôi (ông T3 và bà K) cất 02 căn nhà nên hết phần đất chiều ngang nên tôi (ông T3) phá hàng rào để xây móng nhà trên ranh đất. Sau này, anh N4 (ông T) có xây nhà kế bên thì cứ đục tường của tui (ông T3 bà K) mà gác đòn tay, khởi xây thêm tường*”. Đến năm 2001, ông T xây nối thêm phòng để ở và buôn bán nhưng không đục tường nhà bà K để gác đòn tay như chồng bà K đã nói trước đây, khi ông T xây nối thêm, vợ chồng ông T3, bà K đều không phản đối. Điều này cho thấy ông T3, bà K đã tự xác định ranh và đồng ý ranh đất theo hiện trạng nhà của ông T3, bà K như đã trao đổi. Sau đó bà K đã xin cấp giấy đất và âm thầm chỉ ranh giới cho đơn vị đo đạc, đồng thời xác nhận trong Biên bản xác định ranh giới đất là không có tranh chấp nhưng thực tế không có sự xác nhận của các chủ đất có ranh đất liền kề, trong đó có đất của ông T. Việc chỉ ranh giới đất này đã lấn qua đất của ông T. Bà K không thông báo, không thỏa thuận hay đưa ông T ký xác nhận ranh. Hồ sơ mà bà K khai báo khi xin sử dụng đất và xin cấp giấy đất là không đúng, cụ thể như sau:

- Tại “*Tờ tự khai nguồn gốc khu đất xin sử dụng*” của bà K ghi: “*Từ trước cho đến năm 1975: Người đứng tên trên sổ địa bộ (hoặc bằng khoán) cũ: mẹ Lê Thị T1*” là sai sự thật. Lý do là từ trước đến năm 1975, đất này là do ông Trần Văn T4 (cha ông Rằng) đứng tên, sau năm 1975 ông T4 mới cho ông R và bà Nguyễn Thị B1 (vợ hợp pháp của ông R) thừa hưởng quyền sử dụng đất, vì vậy bà Lê Thị T1 đứng tên trên sổ địa bộ như bà K khai là sai sự thật. Tại mục “*Từ năm 1975 đến nay (năm 2001: thời điểm bà K khai) tóm tắt quá trình sử dụng và đổi chủ sử dụng nếu có (ghi năm có thay đổi, ghi rõ ai sử dụng từ năm...đến...năm... bà K khai: “Lê Thị K con sử dụng 1980”* là sai sự thật vì khi

ông T mua đất năm 1986 của ông R, khi đó nguyên khu đất của ông R là đất trống, chưa có nhà ở, năm 1987 ông T về xây nhà tranh, vách đất để ở thì miếng còn lại kế bên của ông R vẫn có chưa ai xây nhà và vào ở.

- Tại “Tờ họa đồ vị trí và đặc điểm khu đất” bà K khai “xây dựng năm 1980” là không đúng vì vào năm 1987 ông T vào xây nhà và sinh sống thì miếng đất còn lại của ông R vẫn chưa ai xây nhà và vào ở.

Như vậy bà K đã tự xác định ranh hết đất với móng nền nhà nằm trên ranh đất của bà K (bà K nhận biết được việc này nên thực tế khi xây nhà bà đã làm cửa sổ lùa, không làm cửa sổ bung ra) nhưng sau đó bà K lại âm thầm xin cấp giấy đất với diện tích lớn hơn diện tích đất được thừa hưởng từ cha (ông R) và còn lấn sang đất của ông T mua làm diện tích đất của ông T giảm đi khoảng 209,9m² trong khi diện tích của bà K lại tăng lên thêm khoảng 147,3m².

Năm 2003, Nhà nước có chủ trương cho cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp các hộ chưa có giấy chứng nhận nên ông T làm thủ tục, tuy nhiên diện tích đo đạc chỉ còn 902m², lúc đó ông T không biết bà K đã xin cấp giấy đất của bà K vào năm nào, diện tích và ranh đất bà K chỉ bên đo đạc như thế nào, ông T chỉ biết thực trạng diện tích theo thông báo của bên địa chính là 902m², nếu không chấp nhận thì ông T không được cấp giấy đất, vì lúc đó ông T cần có giấy đất thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn kinh doanh và nuôi con ăn học nên ông T không làm các thủ tục để khiếu nại. Hơn nữa thời điểm bấy giờ Bản vẽ hiện trạng đất không thể hiện thông số rõ ràng nên rất khó để người dân hiểu được chi tiết, ông T cũng không có đầy đủ bản vẽ đất của hộ giáp ranh nên không biết bà K có lấn đất của ông T hay không, nếu có lấn thì lấn bao nhiêu nên ông T chưa biết kiện ai và kiện như thế nào.

Bẵng đi một thời gian, bà K tiếp T5 xây tường rào từ vị trí hàng ba phía trước nhà bà K (nhà xây trong năm 2000) kéo dài đến cổng mặt tiền giáp đường C bằng tường gạch, xi măng, cao khoảng 3-4m, bà K và con bà K gác đòn tay lên tường đã xây trước và cất nóc thêm để làm quán tạp hóa phía trước. Khoảng năm 2017, 2018, bà K tiếp T5 xây 01 căn nhà tường gạch xi măng, mái tôn sát ranh phía sau. Khi bà K bắt đầu xây dựng nhà, ông T phải mổ tim nên nhập viện vì vậy không gặp được bà K để nói bà K đã xây lấn đất của ông T và yêu cầu ngừng xây dựng. Khi ông T hết bệnh về thì nhà bà K đã cơ bản làm xong móng và xây tường, ông T đã suy nghĩ rất nhiều và cũng nghĩ về tình họ hàng gần gũi giữa hai bên, hơn nữa chồng bà K đã mất, con bà K lập gia đình nên bà K phải nhường lại nhà đã xây năm 2000 cho con và bà K ra riêng, với hoàn cảnh khó khăn như vậy, ông T không đành lòng kiện bà K nên tạm thời để bà K xây nhà ở tạm, đó là lý do tại sao ông T không kiện bà K lấn ranh đất tại thời điểm đó. Về việc bà K cho rằng diện tích đất của bà K giảm thì bà K và cơ quan quản lý đất đai cần làm rõ vấn đề sau: Phía đông đất bà K có giáp con đường hiện hữu, trước đây (năm 1986) là lối mòn nhỏ, lối đi bộ nhỏ (khoảng 01m) nhưng đến

nay được mở lớn thành đường, có chiều ngang khoảng 3,3m, nên nếu đất bà K có bị giảm diện tích thì cũng cần xem xét đến việc mở đường có bị lấn vào đất của bà K trước đây hay không.

Từ đó đến nay đã hơn 20 năm, hai bên vẫn sử dụng sinh sống ổn định theo vị trí nhà đã xây. Tuy nhiên sau này con bà K là bà Tô Thị Bích H1 đi hợp tác lao động về và ở tại căn nhà bà K đã xây dựng (bà K ra ở riêng căn nhà xây phía sau mà ông T cho ở tạm), sau đó bà K khởi kiện cho rằng ông T lấn đất của bà K, đòi đập nhà kiên cố hiện hữu của ông T để lấy lại đất là hoàn toàn không đúng, mà thực tế là bà K đã lấn đất của ông T và âm thầm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hợp pháp vào năm 2001. Do đó ông T phản bác tất cả các nội dung bà K đã khởi kiện, bà K đã lấn đất của ông T, âm thầm kê khai diện tích và ranh đất không đúng, cũng như không thông báo hoặc thỏa thuận với ông T về ranh đất, bằng chứng là tại “Biên bản xác định ranh giới đất” không có chữ kí của ông T, tại mục “*các đất có mục tiếp giáp*” bà K không khai chủ hộ Trần Văn T có đất tiếp giáp với đất của bà.

Từ các ý kiến trên, ông T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

- Tuyên hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do UBND huyện C cấp cho bà Lê Thị K do bà K kê khai xin cấp giấy đất không đúng sự thật và thực tế.

- Buộc bà Lê Thị K trả lại cho ông T phần đất đã lấn sang ranh đất của ông T với diện tích khoảng 209,9m² (1.111,9m² - 902m²).

Tại đơn đề nghị ngày 20/9/2024, ông T đề nghị hoãn phiên tòa để tiến hành đo vẽ lại các thửa đất 285-1, 285-2 của bà K và 285-4, 285-5 của ông T vì ông T cho rằng, Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 20/5/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ông T không phải là người hướng dẫn ranh, do chiều ngang ranh sau đất của ông là 12m chứ không phải là 7,37m như bản đồ thể hiện, ngoài ra tên mặt tiền đường tại các thửa đất 285-1, 285-2 của bà K và 285-4, 285-5 của ông T là đường Cá Lăng chứ không phải đường Sông Lu như Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 20/5/2024 thể hiện.

Tại đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 20/9/2024 và đơn trình bày ý kiến bổ sung về yêu cầu phản tố ngày 20/9/2024, ông T đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 15/7/2024 (theo Tài liệu năm 2003) của Công ty TNHH X để xác định lại diện tích đất thuộc các thửa 285-, 285-5 của ông T là 982,5m², cộng với diện tích đất ông B cho ông T là 151,7m², tổng diện tích lẽ ra ông T được quản lý sử dụng là 1.134,2m², tuy nhiên do ông T chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 902m² nên buộc bà K3 phải tháo dỡ

toàn bộ nhà ở và công trình xây dựng đang hiện hữu trên đất của ông T để trả lại cho ông phần đất có diện tích $1.134,2\text{m}^2 - 902\text{m}^2 = 232,2\text{m}^2$.

** Tại các bản tự khai ngày 27/5/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bà Lê Thị K là bà Lê Thị T1, bà Tô Thị Bích H1, ông Nguyễn Lập Q2 và bà Tô Thị Bích L trình bày:*

Các ông, bà là mẹ ruột, con gái và con rể của bà Lê Thị K, hiện các ông, bà đang sinh sống trên thửa đất số 285-1, 285-2 của bà K, các ông, bà thống nhất với ý kiến của bà K.

** Tại các bản tự khai ngày 01/8/2024 và 23/7/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía ông Trần Văn T là bà Lê Thị N và ông Trần Anh T2 trình bày:*

Các ông bà là vợ và con trai của ông Trần Văn T, hiện các ông, bà đang sinh sống trên thửa đất 285-4, 285-5 của ông T. Các ông bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của ông T.

** Tại văn bản số 1944/UBND ngày 30/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã P, huyện C-có người đại diện theo ủy quyền là ông Lâm Hồng Q1 trình bày:*

Qua rà soát, xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng và cơ sở cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, sổ vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do UBND huyện C cấp cho bà Lê Thị K, UBND xã P, huyện C không tìm thấy hồ sơ lưu trữ đối với việc cấp GCNQSDĐ nêu trên cho bà K; do đó UBND xã P, huyện C có trích lục hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 285-1, 285-2 cho bà K để có cơ sở giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 19/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C-có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh P trình bày:*

UBND huyện C đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại tờ tường trình ngày 05/8/2024, người làm chứng theo yêu cầu của bà Lê Thị K là ông Trần Văn C1 trình bày:*

Ông là anh ruột của bà Lê Thị K, trước năm 1975, cha ông là ông Trần Văn R được thừa hưởng từ ông, bà, cha, mẹ một phần đất có chiều ngang mặt trước là khoảng 24m, chiều ngang mặt sau khoảng 15m, chiều dài khoảng 82m tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, đến khoảng năm 1975 cha ông cho ông một nửa phần này, chiều ngang mặt trước khoảng 12m, chiều ngang mặt sau khoảng

7,5m, chiều dài khoảng 82m. Sau đó ông sinh sống ổn định ở đất nhà bên vợ cho tại xã T, huyện C và đi bộ đội nên phần đất cha cho để trống, do ông không có sử dụng phần đất cha cho và được sự đồng ý của ông nên khoảng năm 1980 cha ông đã chuyển qua cho bà K sử dụng một nửa phần đất này, còn một nửa phần đất còn lại cha ông nói cho chị Trần Thị N3. Phần đất cha cho chị em ông khi đó là đất trống và chưa được Nhà nước cấp giấy đất, khoảng năm 1983, gia đình bà K chuyển đến phần đất cha cho để sinh sống và có xây dựng 01 căn nhà lá để ở, còn chị N3 thì không sinh sống trên phần đất được cha cho. Đến khoảng năm 2013, gia đình em K có xây dựng thêm 01 căn nhà ở phía sau đất nên nhờ ông đến phụ xây dựng do ông là thợ xây nhà, khi đó do trụ cấm ở mặt sau phần đất đã bị hư hỏng một phần nên trước khi xây dựng căn nhà này, bà K có mời vợ chồng ông T xác định vị trí trụ cũ để ông đứng ra cắm lại trụ mới cho rõ ràng, khi đó vợ chồng ông T có đứng ra chỉ ranh cho ông và những người thợ khác xây móng nhà trước sự chứng kiến của gia đình bà K.

** Tại tờ tường trình ngày 05/8/2024, người làm chứng theo yêu cầu của bà Lê Thị K là ông Đặng Văn Đ trình bày:*

Ông là bạn của ông Tô Văn T3 là chồng của bà Lê Thị K, vào khoảng năm 1983, ông T3 có nhờ ông đến khu đất mà bà K được cha cho để xây dựng nhà ở, phần đất ông đến xây dựng có chiều ngang mặt trước khoảng 24m, chiều ngang mặt sau khoảng 15m, chiều dài khoảng 82m, khi đó ông nghe vợ chồng ông T3 nói rằng được cha cho một nửa phần đất (chiều ngang mặt trước 12m chiều ngang mặt sau khoảng 7,5m, chiều dài khoảng 82m) nên ông T3 có chỉ vị trí khu đất được cho để ông dựng nhà cho đúng. Khi đó toàn bộ khu đất nêu trên là đất trống, chưa có ai xây dựng nhà để ở và vợ chồng ông T3, bà K là người bỏ tiền ra mua tre, lá để dựng nhà. Căn nhà vợ chồng ông T3, bà K xây dựng vào năm khoảng năm 1983 có diện tích khoảng 33m² (chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng hơn 8m), cột bằng tre, mái lá dừa, vách lá dừa, nền đất.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2024, người làm chứng theo yêu cầu của ông Trần Văn T là bà Trần Thị N3 trình bày:*

Ngày 10/11/1986, cha bà là ông Trần Văn R và bà có bán cho ông T phần đất ngang phía trước là 12m, ngang phía sau là 12m, chiều ngang phía sau bà nghe cha bà nói vậy chứ bà cũng không ranh lắm, sơ đồ đất phía sau “*Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986*” không phải do bà vẽ nên bà cũng không rõ, bà chỉ nghe cha bà nói vậy nên bà xác nhận cho ông T.

** Tại bản tự khai ngày 01/8/2024, người làm chứng theo yêu cầu của ông Trần Văn T là bà Trần Thị Thu N1 trình bày:*

Bà được cậu ruột là ông Trần Văn B tặng cho 15m đất tới, dài 82m với diện tích ước khoảng 1.200m² tại ấp P, xã P, huyện C, trong giấy chia đất cậu Bương có chia cho 04 người: Trần Quốc C3 và Trần Thanh P1 là 02 con ruột

cậu Bương, bà và Trần Văn T là 02 cháu ruột cậu B. Bà có mặt lúc chia đất và xác nhận cậu Bương cho ông T mặt tiền ngang 04m, hậu không có, mảnh đất cậu B cho ông T hình tam giác có diện tích khoảng 151,7m². Bà là người giữ giấy tờ từ năm 2000 cho đến nay, khi nhận đất cậu cho chỉ có gia đình ông T sinh sống tính từ mảnh đất ông P1 trở xuống đường hẻm cuối đất ông Trần Văn C1, bà biết ông T mua đất của ông Trần Văn R là 12m tới đầu và 12m tới sau, dài 82m.

** Tại văn bản trình bày sự việc ngày 12/8/2024 (nộp ngày 20/9/2024), người làm chứng theo yêu cầu của ông Trần Văn T là bà Trần Thị G trình bày:*

Bà là cháu ruột của ông Trần Văn R và ông Trần Văn B, bà là người sử dụng đất tại địa chỉ số B tỉnh lộ 15, ấp C, xã P, huyện C là thửa đất giáp ranh mặt sau với thửa đất của ông Trần Văn T và bà Lê Thị K nên bà biết rất rõ nguồn gốc đất, ranh đất, thời gian vào xây nhà và sinh sống của ông T và bà K, cụ thể là vào năm 1986, ông R có kêu bán miếng đất tọa lạc tại ấp P, xã P do ông Trần Văn T4 (cha ông Răng) cho ông R, ông R kêu bán toàn bộ miếng đất nhưng không đo đạc cụ thể kích thước, diện tích là bao nhiêu, bà còn nhớ rất rõ khi đó chồng bà chở bà trên chiếc xe đạp đến nhà ông R tại xã T, huyện C để mua đất theo như ông R kêu bán, ông R đồng ý bán cho bà mảnh đất nêu trên, trả trước 50% miếng đất và 50% sẽ thanh toán sau. Nhưng tại buổi gặp đó, vợ ông R là bà Nguyễn Thị B1 không đồng ý bán theo hình thức thanh toán như trên, vì vậy vợ chồng bà ra về không mua đất. Sau đó, theo bà được biết thì ông R bán miếng đất này cho ông T với chiều ngang mặt hậu giáp ranh đất của bà là 12m, còn lại ông R sẽ cho ông Trần Văn C1. Năm 1994 khi ông R chết, bà không thấy có bất kỳ cọc nào được cắm phân ranh giữa đất của bà với đất bà K và cũng không thấy cọc phân ranh tại vị trí giữa 03 miếng đất của bà, của ông T và bà K. Đến năm 2000, chú 9 của bà là ông B có cho bà đất để làm đường đi vào đất nhà bà (đường hẻm bên hông nhà bà K) nên bà làm thủ tục cấp giấy cho lối đi này, lúc đó bà mới phát hiện cọc cắm tại vị trí ranh đất của bà, ông T và bà K. Ngoài ra khi bà K xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K không đưa bà hồ sơ ký xác nhận ranh đất giữa bà với ranh đất của bà K. Bà đã sinh sống sát ranh đất của ông R nên bà biết rõ ông T đã về xây nhà để ở tại miếng đất đã mua của ông R trước khi bà K về xây nhà và sinh sống, cụ thể ông T về cất nhà năm 1987 và bà K về cất nhà sau đó khoảng vào năm 1990.

** Tại văn bản trình bày sự việc ngày 14/8/2024 (nộp ngày 20/9/2024), người làm chứng theo yêu cầu của ông Trần Văn T là ông Trần Văn L1 trình bày:*

Ông là thợ xây dựng nhà ở và là người đã trực tiếp xây nhà ở cho bà Lê Thị K và nhà ông Trần Văn T, cách đây khoảng hơn 20 năm, ông được bà K thuê xây căn nhà số F đường C, ấp P, xã P, huyện C, khi tiến hành đào móng, xây tường nhà cho vợ chồng bà K, dưới sự hướng dẫn và xác nhận của vợ chồng

bà K, đồng thời vợ chồng ông T cũng có mặt chứng kiến, ông và các thợ xây khác đã đào nhỏ hàng rào đâm bứt bà K đã trồng làm ranh trước đó giữa hai nhà để đào móng xây nhà, do vợ chồng bà K xác định là xây móng nhà nằm ngay ranh đất nên để tránh không tranh cãi về sau, ảnh hưởng đến uy tín của thợ xây nhà, ông đã phải cần sự hướng dẫn và xác nhận ranh đất của vợ chồng bà K và sự đồng ý của chủ nhà giáp ranh là ông T-bà N thì ông và thợ khác mới dám đào móng xây, ngoài ra vợ chồng bà K xác nhận đã hết ranh đất nên phải làm cửa sổ lùa và không đổ tấm che nước cửa sổ vì nếu làm cửa mở và đổ tấm che nước cửa sổ sẽ lán sang đất của vợ chồng ông T. Sau đó một thời gian, ông T có thuê bà xây nhà sát ranh nhà bà K đã xây trước đó, vậy là cứ theo ranh nhà bà K mà ông đào móng xây nhà dưới sự có mặt của vợ chồng ông T và vợ chồng bà K, lúc đó vợ chồng bà K không phản đối gì, ông là người trực tiếp xây 02 căn nhà (gần mặt lộ đường C) nên ông đã chứng kiến hai bên đã thống nhất ranh tại vị trí giáp ranh của 02 căn nhà này.

** Tại văn bản trình bày sự việc ngày 16/8/2024 (nộp ngày 20/9/2024), người làm chứng theo yêu cầu của ông Trần Văn T là bà Lê Thị Thu S trình bày:*

Vào năm 1977, bà kết hôn với ông Trần Quốc C3 (nay đã chết) là con trai của ông Trần Văn B, bà là con dâu của ông B và là cháu dâu của ông R, bà là người trực tiếp trông nom khu đất gia tộc họ Trần do ông Trần Văn T4 để lại cho các con ông T4, đến năm 2000 ông B tiến hành tương phân đất đai cho các con cháu gồm: Trần Thanh P1 (con ruột), Trần Quốc C3 (con ruột) và cháu gái Trần Thị Thu N1, cháu trai Trần Văn T và cho cháu gái là Trần Thị G một phần nhỏ làm đường đi vào đất của nhà bà G (nhà giáp ranh với nhà ông T, bà K). Bà biết rất rõ vào năm 1987, ông T xây nhà trên đất của ông T do ông T mua của ông R, lúc đó là đất trống chưa có ai ở, mảnh đất kế bên (phần còn lại sau khi cắt bán cho ông T) khi đó vẫn là đất trống, chưa có ai ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 762/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 246, Điều 264, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 161, Điều 186, Điều 189 và Điều 192 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 70 của Luật đất đai năm 1993; Khoản 10 Điều 12, Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100 và Điều 179 của Luật đất đai năm 2013; Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị K .

Buộc bị đơn là ông Trần Văn T, vợ là bà Lê Thị N, con là ông Trần Anh T2 phải tháo dỡ tường gạch mái bê tông cốt thép ở vị trí số 27 có diện tích 3,6m²; mái tole có diện tích 6,7m² ở vị trí số 28; tường gạch mái tole có diện tích 36,8m² ở vị trí số 30; mái tole có diện tích 3,7m² ở vị trí số 38 để trả lại đất trống cho bà Lê Thị K và trả lại quyền sử dụng đất ở vị trí số 23 có diện tích 93,1m², quyền sử dụng đất ở vị trí số 36 (sân) có diện tích 3,4m² cho bà Lê Thị K, tổng diện tích đất là 147,3m², thuộc thửa đất số 285-1, 285-2, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị K .

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là ông Trần Văn T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị K.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà Lê Thị K tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng đang hiện hữu trên quyền sử dụng đất có diện tích 232,2m² để trả lại cho ông quyền sử dụng đất có diện tích 232,2m², công nhận quyền quản lý sử dụng của ông đối với quyền sử dụng đất có diện tích 232,2m² này.

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

Ngày 21/10/2022, bị đơn là ông Trần Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là ông Trần Văn T (có bà Đinh Thị Bích H đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà K, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T đối với diện tích 147,3m² do ông T đang quản lý sử dụng và rút lại yêu cầu phản tố đối với diện tích 85m²/232,2m² còn lại.

Nguyên đơn bà Lê Thị K (có bà Huỳnh Thị Ngọc C đại diện) và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Trần Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Ông Trần Văn T kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Lê Thị K cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 147,3m² nằm trong tổng diện tích 758m² thuộc thửa 258-1, 258-2, tờ bản đồ số 20 theo GCNQSDĐ số T216989 do UBND huyện C cấp cho bà K ngày 26/7/2001 có nguồn gốc do cha bà K là ông Lê Văn R1 cho bà K, quá trình sử dụng bị đơn ông Lê Văn T6 đã lấn chiếm của bà K diện tích 147,3m² nên bà K yêu cầu ông T6 tháo dỡ, di dời công trình trên lấn chiếm đất để trả lại cho bà K.

Bị đơn ông Lê Văn T6 cho rằng thửa đất 258-1, 258-2 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông R1 vào năm 1986 và một phần ông T6 được ông Trần Văn B tặng cho ông diện tích 151,7m² nên tổng diện tích ông nhận chuyển nhượng và được tặng cho là 1.134,2m²; Tuy nhiên, UBND huyện C chỉ cấp giấy chứng nhận cho ông T6 với diện tích 902m²; phần còn lại 232,2 m² đã cấp giấy cho bà K là không đúng quy định của pháp luật. Nên, ông T6 phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà K và công nhận cho ông T6 quyền sử dụng diện tích 232,2 m².

Quá trình giải quyết vụ án bà K và ông T6 xác định phần đất có diện tích 147,3m² nằm liền ranh giữa thửa đất số 285-1, 285-2 với thửa đất số 285-4, 285-5 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 20/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) thực tế do gia đình

ông T6 trực tiếp quản lý sử dụng nhưng phần đất này lại nằm trong GCNQSDĐ của bà K; cụ thể phần đất tranh chấp gồm các vị trí sau:

- Quyền sử dụng đất ở vị trí số 23 (vườn) có diện tích 93,1m²;
- Quyền sử dụng đất ở vị trí số 27 (tường gạch mái bê tông cốt thép) có diện tích 3,6m²;
- Quyền sử dụng đất ở vị trí số 28 (mái tole) có diện tích 6,7m²;
- Quyền sử dụng đất ở vị trí số 30 (tường gạch mái tole) có diện tích 36,8m²;
- Quyền sử dụng đất ở vị trí số 36 (sân) có diện tích 3,4m²;
- Quyền sử dụng đất ở vị trí số 38 (mái tole) có diện tích 3,7m².

Tổng cộng có diện tích 147,3 m².

[3] Xét, về nguồn gốc đất:

Quá trình giải quyết vụ án bà K cho rằng thừa đất số 258-1, 258-2, tờ bản đồ số 20 theo GCNQSDĐ số T216989 do UBND huyện C cấp cho bà K ngày 26/7/2001 có nguồn gốc do cha bà K là ông Trần Văn R cho bà K và bà N3 mỗi người ½ khu đất; Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của bà K và người người làm chứng do bà K yêu cầu thì bà K không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh bà K được ông R cho bà mảnh đất có diện tích 758m².

Còn bà Trần Thị N3 (con của ông R, chị của bà K) là người cùng ông Trần Văn R trực tiếp ký vào Tờ sang nhượng đất và chứng kiến việc sang nhượng đất của ông R với ông T6 không xác nhận việc ông Trần Văn R có cho bà K và bà N3 mỗi người một ½ khu đất (diện tích 758m²) như bà K trình bày.

Đối với lời khai của những người làm chứng do bà Lê Thị K yêu cầu nhưng những người này không phải là người trực tiếp được ông R chia đất, trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất của ông R với ông T6, cũng không phải là người sử dụng đất giáp ranh với khu đất của ông R nên không có cơ sở xác định những người này biết rõ nội dung tặng cho con đất, chuyển nhượng đất của ông R.

Ngược lại ông Trần Văn T cho rằng thừa đất số 258-4, 258-5 có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng một phần của ông R và một phần do ông Trần Văn B tặng cho được thể hiện qua tài liệu chứng cứ; lời trình bày của người trực tiếp được ông R chia đất; trực tiếp chứng kiến, ký nhận vào tờ sang nhượng; người sử dụng đất giáp ranh với đất của ông R; cụ thể như sau:

Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986 kèm sơ đồ khu đất có nội dung: Ông Trần Văn R và bà Trần Thị N3 có sang nhượng cho ông Trần Văn T diện tích ngang 12m x dài 82m = 984 m² tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C với giá 40.000 đồng.

Tại Tờ xác nhận của bà Trần Thị N3 ngày 17/7/2024, có nội dung: Bà Trần Thị N3 xác nhận năm 1986 ông Trần Văn R (cha bà N3) đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T diện tích đất ngang 12m x dài 82m = 984 m²; ông R đã mất và bà N3 là người chứng kiến, biết rõ việc chuyển nhượng này.

Tại Giấy khai trình và cam kết được lập tại Văn phòng C4 có nội dung: “....nay ông Trần Văn R đã mất nên bà N3 là con ruột của ông R đứng ra tường trình và cam kết Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986 do ông Trần Văn R và bà Trần Thị N3 ký là chính xác và đúng chữ ký của ông R và bà N3; Thể hiện đúng ý chí và nguyện vọng của ông R và bà N3 bán mảnh đất cho ông T có chiều ngang mặt trước và mặt sau là 12m. Tờ sang nhượng đất ngày 10/11/1986 gồm 2 mặt; mặt trước đầy đủ nội dung bán đất, mặt sau là sơ đồ vẽ tay kèm diện tích mảnh đất. Tại thời điểm lập tờ sang nhượng đất, bà N3 xác nhận dấu chính sửa trên tờ sang nhượng đất là 0h09 tức là 0,09ha nhưng thực tế là theo sơ đồ kèm theo Tờ sang nhượng đất có diện tích 984m². Tại thời điểm bán đất cho ông T hiện trạng là đất trống và xung quanh cũng là đất trống; Khi mua bán ông T, ông R và bà N3 không có cắm cọc để ngăn cách với phần đất còn lại. Đồng thời, ông R không có thỏa thuận phân chia phần đất còn lại của ông R cho ai khác”.

Tại Văn bản xin trình bày sự việc của bà Trần Thị G (là cháu ruột của ông Trần Văn R và là người sử dụng đất giáp thửa đất của ông R) trình bày có nội dung: Ông R bán miếng đất cho ông T có mặt hậu giáp với đất của bà G 12m; Thời gian ông T chuyển về cất nhà sinh sống là năm 1987 còn bà K là khoảng năm 1990.

Tại Bản tường trình sự việc ngày 16/8/2024 của bà Lê Thị Thu S (là con dâu của ông Trần Văn B và cháu dâu của ông Trần Văn R) khai: Bà là người trực tiếp trông nom khu đất gia tộc họ Trần do ông Trần Văn T4 để lại cho các con ông; Đến năm 2000 cha chồng bà là ông Trần Văn B tiến hành tương phân cho các con cháu; trong đó có cho cháu ruột là ông T một phần. Đồng thời, bà cũng được biết vào năm 1987, ông T xây nhà trên đất do ông T mua của ông R; mảnh đất kế bên đất của ông T vẫn là mảnh đất trống chưa ai ở; sau một thời gian bà K mới về cất nhà trên mảnh đất trống này.

Tại Tờ thuận phân chia đất ngày 02/02/2000 của ông Trần Văn B có xác nhận của UBND xã P thể hiện ông Trần Văn B (cậu ruột của ông T) đã lập tờ thuận phân chia đất cho hai người con ruột và hai người cháu ruột; trong đó ông B tặng cho ông T khoảng 100m² đất thổ cư. Quá trình giải quyết vụ án ông T cho rằng ông B tặng cho ông diện tích khi là 127,9m² khi thì 151,7 m² là không phù hợp.

Như vậy, có cơ sở xác định về nguồn gốc đất phần đất ông T nhận chuyển nhượng và được tặng cho có tổng diện tích là khoảng 1.084m²; Còn nguồn gốc đất của bà K do ông R tặng cho nhưng không rõ diện tích là bao nhiêu.

[3.1] Về quá trình quản lý, sử dụng:

Về thời điểm quản lý sử dụng đất: Như đã phân tích nêu trên, những người trực tiếp được chia đất, trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất của ông R, người sử dụng đất giáp ranh với khu đất của ông R trình bày ông T về xây dựng nhà ở trên đất từ năm 1987 đến nay; khi ông T về xây nhà ở thì xung quanh khu đất của ông T là đất trống; chưa có ai ở. Nên, có cơ sở xác định bà K về ở trên đất của ông R sau ông T; việc bà K cho rằng bà về cất nhà ở từ năm 1983, trước thời điểm ông R chuyển nhượng khu đất cho ông T là không phù hợp.

Quá trình quản lý sử dụng đất phía bà K và ông T đều xây dựng công trình kiên cố trên đất và sau có coi nói thêm trên phần đất do mỗi bên quản lý sử dụng; khi đó cả hai bên đều không có ý kiến phản đối, không có ngăn cản và không có yêu cầu gì về việc hiện trạng xây dựng của hai bên cho đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp.

Cụ thể, theo Bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh ngày 20/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên phần đất 147,3 m² tranh chấp (phần đất nằm giữa ranh đất thửa 185-1, 185-2 với thửa số 185-4, 185-5) có các công trình là tường gạch gắn mái bê tông cốt thép kiên cố do ông gia đình T xây dựng, trực tiếp quản lý sử dụng; nằm tách biệt với với hiện trạng phần đất của bà K quản lý sử dụng. Khi ông T xây tường gạch cùng công trình trên đất ngăn cách với hiện trạng đất của bà K thì bà K không có ý kiến phản đối hay ngăn chặn việc xây dựng, quản lý sử dụng của gia đình ông T.

Đồng thời, như đã phân tích nêu trên phần đất của ông Thanh quản L2, sử dụng có nguồn gốc giấy tờ, có thể hiện diện tích rõ ràng; Phần công trình xây dựng gắn liền với diện tích 147,3 m² tranh chấp vẫn nằm trong tổng diện tích đất 1.084m² do ông T nhận chuyển nhượng của ông R năm 1986 và một phần được ông Trần Văn B tặng cho năm 2000. Tuy nhiên, UBND huyện C chỉ cấp GCNQSDD cho ông T với diện tích 902m² là không đúng với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng của ông T. Nên, có cơ sở công nhận cho ông Trần Văn T quyền sử dụng đối với diện tích 147,3 m² đất tranh chấp (thuộc các vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh ngày 20/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã thể hiện).

Ngược lại, bà K không chứng minh diện tích 147,2m² nằm trong diện tích được ông R cho bà K và bà K có quá trình quản lý sử dụng đối với phần diện tích đất 147,3 m² này. Nên, bà K khởi kiện yêu cầu ông T cùng con ông T tháo dỡ công trình trả lại diện tích 147,3 m² cho bà K là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với 2 cọc bê tông bà K cho rằng do ông R (cha bà K) cắm để làm mốc giới ngăn chia khu đất nhưng bà K không chứng minh được hai cọc bê tông này

được trồng trước hay sau khi ông R chuyển nhượng đất cho ông T; Còn ông T thì không thừa nhận hai cọc bê tông được cắm là để ngăn chia khu đất của ông với đất bà K và hai cọc bê tông này không phải do ông T cắm. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng tình tiết hai cọc bê tông nối với nhau là một đường thẳng dùng ngăn chia khu đất để làm ranh giới xác định phần đất của ông T với bà K là không phù hợp trong việc sử dụng đánh giá chứng cứ để giải quyết tranh chấp.

[3.2] Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ:

Tại Văn bản số 1944/UBND ngày 30/8/2024, UBND xã P, huyện C thể hiện nội dung: Qua rà soát, xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng và cơ sở cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do UBND huyện C cấp cho bà Lê Thị K thì UBND xã P không tìm thấy hồ sơ lưu trữ đối với việc cấp GCNQSDĐ nêu trên cho bà K; Do đó UBND xã P có trích lục hồ sơ tại Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C.

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà K được trích lục tại Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C thể hiện: Bà K khai sử dụng đất năm 1980 nguồn gốc do bà Lê Thị T7 (mẹ bà K) đứng tên trên sổ địa bộ là không đúng nguồn gốc và thời gian sử dụng đất như bà K trình bày trong quá trình giải quyết vụ án; Biên bản xác định ranh giới đất không có các hộ liền kề ký giáp ranh; Đặc biệt, ông Trần Văn T là chủ sử dụng liền kề (hiện đang tranh chấp với bà K) không có ký giáp ranh để xác định ranh giới đất với bà K nên khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà K đã dẫn đến việc cấp nhầm lên phần diện tích 147,3 m² đất do gia đình ông Trần Văn T trực tiếp quản lý sử dụng.

Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho bà K của UBND huyện C là không đúng trình tự, thủ tục; không đúng với nguồn gốc, diện tích đất thực tế bà K được tặng cho và quản lý sử dụng; cụ thể phần diện tích 147,3 m² có nguồn gốc (do ông T nhận chuyển nhượng và được tặng cho), có quá trình quản lý sử dụng nhưng UBND huyện C lại cấp GCNQSDĐ cho bà K là không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, ông Trần Văn T yêu cầu công nhận phần diện tích 147,2m²/232,2 m² đất do ông Thanh quản L2 sử dụng (theo Bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh ngày 20/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) và hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do UBND huyện C cấp cho bà Lê Thị K là có căn cứ chấp nhận.

Đối với phần diện tích còn lại 85m²/232,2 m² mà ông T có phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho ông T thì tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của ông T (do bà H đại diện) đã rút lại yêu cầu này. Xét, việc rút một

phần yêu cầu phản tố của ông T (do bà H đại diện) là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông T liên quan đến phần diện tích 85m²/232,2 m² mà ông T yêu cầu công nhận cho ông T.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T; Sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do bà Lê Thị K và ông Trần Văn T là người cao tuổi nên được miễn, không phải nộp.

Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị K phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và chi phí đo đạc tổng cộng là 14.612.675đ (mười bốn triệu sáu trăm mười hai ngàn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2013 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 762/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị K về việc buộc bị đơn là ông Trần Văn T, vợ là bà Lê Thị N, con là ông Trần Anh T2 phải tháo dỡ tường gạch mái bê tông cốt thép ở vị trí số 27 có diện tích 3,6m²; mái tole có diện tích 6,7m² ở vị trí số 28; tường gạch mái tole có diện tích 36,8m² ở vị trí số 30; mái tole có diện tích 3,7m² ở vị trí số 38 để trả lại đất trống cho bà Lê Thị K và trả lại quyền sử dụng đất ở vị trí số 23 có diện tích 93,1m², quyền sử dụng đất ở vị trí số 36 (sân) có diện tích 3,4m² cho bà Lê Thị K, tổng diện tích đất là 147,3m², thuộc thửa đất số 285-1, 285-2, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị K.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T:

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, số vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH

ngày 26/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị K .

Công nhận cho ông Trần Văn T quyền sử dụng tổng diện tích đất là 147,3m² gồm các phần: Tường gạch mái bê tông cốt thép ở vị trí số 27 có diện tích 3,6m²; mái tole có diện tích 6,7m² ở vị trí số 28; tường gạch mái tole có diện tích 36,8m² ở vị trí số 30; mái tole có diện tích 3,7m² ở vị trí số 38; quyền sử dụng đất ở vị trí số 23 có diện tích 93,1m²; quyền sử dụng đất ở vị trí số C (sân) có diện tích 3,4m² thuộc thửa đất số 285-1, 285-2, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 216989, sổ vào sổ cấp GCN: 2204 QSDĐ/HTH ngày 26/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị K. (Kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh ngày 20/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Hủy phần quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 85m²/232,2 m².

5. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị K phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và chi phí đo đạc tổng cộng là 14.612.675đ (Mười bốn triệu, sáu trăm mười hai nghìn, sáu trăm bảy mươi lăm đồng). Bà K đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Lê Thị K và ông Trần Văn T không phải nộp.

H3 lại cho bà Lê Thị K số tiền tạm ứng án phí là 2.027.500đ (Hai triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0085411 ngày 29/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. *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, 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 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;

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

- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (11);
- Lưu VT (5), HS (2) 22b (BA-TMH).

Lê Thị Tuyết Trinh