

**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: 932/2020/DS-PT

Ngày: 25 /9 /2020

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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hằng

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 418/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4755/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ; sinh năm 1950; Địa chỉ: E12/17 ấp 5, xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T , sinh năm 1976; Địa chỉ: E12/18 ấp 5, xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950; Địa chỉ: E12/17 ấp 5, xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2. Bà Trương Băng D, sinh năm 1976; địa chỉ: 212/182 Nguyễn Văn Nguyễn, phường Đ, quận I , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà D : Ông Nguyễn Thanh T , sinh năm 1976;
Địa chỉ: E12/18 ấp 5, xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh(giấy ủy quyền ngày 03/9/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Năm 2017 ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo giấy chứng nhận số CE628442 vào sổ cấp giấy GCN CH 00618 ngày 23/01/2017 đối với phần đất thuộc thửa 835 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Kế bên nhà ông là nhà của gia đình ông Nguyễn Thanh T , sau khi kiểm tra, ông phát hiện ông T lấn chiếm phần đất của ông diện tích khoảng 10m² .Ông đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông T không thực hiện.

Nay ông yêu cầu Tòa buộc ông T trả lại cho ông phần đất nói trên đất thuộc thửa 835 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và đồng ý sử dụng bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/12/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án. Thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 11/3/2020.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 15/12/2010 ông được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo giấy chứng nhận số CH 01083 đối với phần đất thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phía đông thửa đất giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn Đ.

Ông đã sử dụng đúng diện tích được cấp và không lấn chiếm đất của ông Đ .

Nay ông Đ khởi kiện, buộc ông T phải ông trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 10m² ông không đồng ý. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với bản vẽ ông đồng ý sử dụng bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/12/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án. Thống nhất kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 11/3/2020.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị P trình bày:
Bà xác nhận nội dung trình bày của ông Đ và thống nhất như yêu cầu của ông Đ về buộc ông T phải ông trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 10m² thuộc thửa 835 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trương Băng D có ông Nguyễn Thanh T đại diện ủy quyền: Thống nhất với trình bày của ông T .

Bản án sơ thẩm số 227/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh T trả lại cho ông phần đất lấn

chiếm có diện tích 10m² thuộc thửa 835 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã V , huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Ngày 20/7/2020 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị sửa án bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Bị đơn trình bày: Ông không lấn chiếm đất của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ quan, bà Phình trình bày: cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ, bà đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông Đ , đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo: Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 10m² thuộc thửa 853, tờ bản đồ 20, xã V , huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho nguyên đơn, bị đơn; bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/12/2019 không có sự lấn ranh giữa hai nhà. Đã xác định được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đương sự là đúng đối tượng, vị trí, diện tích và trình tự theo quy định pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị : giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn :

Xét cấp sơ thẩm đã căn cứ:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 628442, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 006118 ngày 23/01/2017 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị P được công nhận phần diện tích 116,3 m² thuộc thửa 853, tờ bản đồ 20, xã V , huyện B, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 810662, vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01083 ngày 15/12/2010 cho ông Nguyễn Thanh T và bà Trương Băng D được công nhận phần diện tích 231,4 m² thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 20 tại xã V , huyện B, thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí- xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/12/2019;

Đã xác định được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đương sự là đúng đối tượng, vị trí, diện tích và trình tự theo quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ yêu cầu của đương sự, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm đã điều tra đầy đủ, áp dụng đúng trình tự thủ tục tố tụng nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 12, Điều 170, Điều 202, Điều 203 luật Đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn .

Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 227/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Bá Thịnh

Phan Thị Hằng

Huỳnh Thị Như Hà