

Bản án số: 492/2021/DSPT
Ngày: 21/5/2021
Về việc 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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú
2. Bà Phan Thị Hằng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
138/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc việc “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 687/2020/DS-ST ngày 06/11/2020 của Tòa án
nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1800/2021/QĐPT-DS ngày 27
tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số A1, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đỗ Phú Thiện T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà A2, đường N, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí
Minh;

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1994 (có mặt);

2. Ông Lê Quốc V, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A3 đường N, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí
Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/02/2020 và các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày: Bà là chủ sử dụng 68,4m² đất. Trong đó: 53m² đất ở và 15,4m² đất trồng lúa nước, tại thửa đất số 583, tờ bản đồ số 158 tọa lạc tại địa chỉ phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri: CK 949254, số vào sổ cấp GCN: CS 21953 ngày 13/4/2018 của Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đinh Thị Thu H, sinh năm 1974; địa chỉ thường trú: Số 53/10 đường D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và đã đăng ký biến động cho bà Trần Thị H ngày 05/8/2019 theo hồ sơ số: 139245.CN.004.

Trong thời gian quản lý, sử dụng bà Trần Thị H phát hiện ông Đỗ Phú Thiện T là chủ sử dụng 75m² đất, tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 158 tọa lạc tại địa chỉ phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri: CI 589355, số vào sổ cấp GCN: CS 21061 ngày 30/9/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nghiêm Xuân V, sinh năm 1986, địa chỉ thường trú: Số 17 đường số 8, khu phố 7, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và đã đăng ký biến động cho ông Đỗ Phú Thiện T theo hồ sơ số: 00000000000000000000 số: 131591.CN.001.

Ông Đỗ Phú Thiện T đã xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ lấn chiếm ranh giới, mốc giới đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Thị H diện tích là 2,18m² nên đã phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, bà Trần Thị H yêu cầu ông Đỗ Phú Thiện T phá dỡ phần diện tích xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ để trả lại cho bà quyền sử dụng 2,18m² đất như đã nêu trên. Nhà đất này là tài sản riêng của bà, nên không có ai liên quan trong vụ kiện này.

Ngoài ra, bà H cũng không yêu cầu xem xét giá trị quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Đỗ Phú Thiện T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn T trình bày: Bị đơn không đồng ý phá dỡ diện tích công trình nhà ở riêng lẻ để trả quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, vì ông Thiện T trước khi khởi công xây dựng nhà đã làm thủ tục xin phép xây dựng, và đã được Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 158 tại địa chỉ phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thi công, cơ quan có thẩm quyền đã kiểm tra cũng không phát hiện sai nội dung giấy phép, lấn chiếm ranh giới, mốc giới...

Ngoài ra, ông Lê Văn T còn cho biết thêm quyền sử dụng đất như đã nêu trên là tài sản riêng của ông Đỗ Phú Thiện T. Ông đại diện cho ông Thiện T yêu cầu xem xét giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 687/2020/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc buộc ông Đỗ Phú Thiện T phá dỡ diện tích xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng, quy tắc xây dựng, ranh giới, mốc giới để trả cho bà quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đỗ Phú Thiện T phá dỡ diện tích công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ sai nội dung giấy phép xây dựng, vi phạm quy tắc xây dựng, ranh giới, mốc giới tại địa chỉ 118/24/03 đường Liên khu 04 - 05, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để trả cho bà Trần Thị H quyền sử dụng 2,18m² đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 158 tọa lạc tại địa chỉ phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tứ cận: Phía Đông và phía Nam giáp đất của ông Đỗ Phú Thiện T và đường đi ra đường số 10, phía Bắc và phía Tây giáp đất của bà Trần Thị H và đất thổ phía sau đất của bà Huyền.

Về hiện trạng vị trí: Đã được thể hiện theo bản vẽ hiện trạng vị trí, cấm mốc do Trung tâm kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/7/2020.

Chi phí phá dỡ diện tích xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng, vi phạm quy tắc xây dựng, ranh giới, mốc giới như đã nêu trên, ông Đỗ Phú Thiện T phải chịu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/11/2020, ông Đỗ Phú Thiện T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Đỗ Phú Thiện T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Bị đơn ông Đỗ Phú Thiện T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cụ thể:

- Không đưa Ủy ban nhân dân quận B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Không tiến hành thẩm định giá với phần diện tích đất đang tranh chấp.

- Không tiến hành kiểm định trong trường hợp phá dỡ có ảnh hưởng đến kết cấu công trình nhà ở của bị đơn hay không?

- Chưa xem xét phần diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của bà Huyền hay đây là tài sản chung vợ chồng, để từ đó triệu tập những cá nhân liên quan khác vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Bản án sơ thẩm nhận định có nhiều điểm mâu thuẫn nhau, việc áp dụng Luật xây dựng và Bộ luật dân sự không chính xác.

Nguyên đơn bà Trần Thị H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Cần đưa Ủy ban nhân dân quận B tham gia tố tụng với tư cách người quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì Ủy ban nhân dân quận Bình B là người cấp giấy phép xây dựng nhà cho ông Tâm, để làm rõ vì sao công trình xây dựng hoàn thành, nhưng đơn vị cấp giấy phép xây dựng không phát hiện việc lấn ranh sang nhà kế bên (nguyên tắc khi xây dựng thì móng công trình chủ đầu tư phải thông báo cho đơn vị cấp giấy phép xây dựng đến kiểm tra định vị công trình), nên cần xác định rõ lỗi của đơn vị cấp giấy phép xây dựng hay lỗi của chủ đầu tư.

Án sơ thẩm buộc ông Thiện T tháo dỡ công trình xây dựng nhưng không tiến hành kiểm định, để xác định trong trường hợp phá dỡ có ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của ông Thiện T không, là chưa đảm bảo căn cứ và không thể thi hành án được.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Phú Thiện T. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Đỗ Phú Thiện T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CK 949254, số vào sổ cấp GCN: CS 21953 ngày 13/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đinh Thị Thu H, và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật sang tên ông Đỗ Trung H ngày 10/8/2018 theo hồ sơ số 139245.CN 001, và cập nhật sang tên bà Trần Thị H ngày 05/8/2019 theo hồ sơ số 139245.CN.004 có diện tích là 68,4m².

[1.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CI 589355, số vào sổ cấp GCN: CS 21061 ngày 30/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nghiêm Xuân V, và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật sang tên ông Đỗ Phú Thiện T theo hồ sơ số 131591.CN.001 có diện tích là 75m².

[1.3] Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 10/01/2020 thể hiện phần đất

nguyên đơn tranh chấp có diện tích $2,1\text{m}^2$ và bản vẽ này chỉ mới áp ranh đối với phần diện tích của nguyên đơn, còn phần diện tích đất của bị đơn chưa được đo vẽ áp ranh. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận khi xây dựng nhà thì xây theo dạng tường Domino, nên không biết việc mình đã xây lấn sang phần đất của nguyên đơn.

Bị đơn xác định khi tiến hành xây dựng nhà, bị đơn không có biên bản thỏa thuận ranh đất với nguyên đơn và với chủ đất bên trái (là phần đất của ông Vũ Văn T và bà Trần Thị T) tiếp giáp đất của bị đơn, cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ hiện trạng vị trí ranh giới đất giữa hai nhà dẫn đến xây dựng căn nhà sai lệch vị trí, không đúng với tọa độ được cấp trong giấy chứng nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét cho đo vẽ, áp ranh phần đất của bị đơn để xác định diện tích cụ thể của từng bên, để từ đó xác định bị đơn đã xây dựng lấn sang phần đất của nguyên đơn bao nhiêu? Lấn chiếm ở những điểm nào? Cần trưng cầu cơ quan chuyên môn giám định thực tế tại các điểm lấn chiếm có thể cắt bỏ được hay không? Có ảnh hưởng đến kết cấu phần móng của ngôi nhà hay không? Nếu có ảnh hưởng đến kết cấu phần móng ngôi nhà thì khi buộc trả lại đất phải cắt bỏ phần móng. Như vậy, việc cắt phần móng có ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà ông T hay không? Trong khi chưa thực hiện việc giám định.

Mặt khác, căn nhà của bị đơn đã xây dựng một lửng hai lầu đúc kiên cố. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích đất $2,1\text{m}^2$ cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng kết cấu toàn bộ căn nhà, không đảm bảo an toàn và sẽ gây khó khăn cho cơ quan Thi hành án không thi hành án được.

[1.4] Từ những căn cứ trên, xét cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao về cho Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành trưng cầu giám định xây dựng đối với căn nhà bị đơn. Trong trường hợp buộc phải tháo dỡ trả lại diện tích $2,1\text{m}^2$ cho nguyên đơn mà có ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà bị đơn, nếu lỗi hoàn toàn do bị đơn thì Tòa sơ thẩm cần tuyên buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất bị đơn lấn chiếm theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại do diện tích đất của nguyên đơn bị thu hẹp làm giảm giá trị toàn bộ diện tích đất của nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn có quyền yêu cầu chủ sử dụng đất liền kề là ông Vũ Văn T, bà Trần Thị T bồi thường thiệt hại nếu có sự chồng lấn đất của bị đơn. Cần có văn bản hỏi Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp bị đơn bồi thường bằng giá trị cho nguyên đơn thì cơ quan có thẩm quyền có thực hiện việc hoàn công nhà đất cho bị đơn được không.

[2] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên nên ông Đỗ Phú Thiện T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH :

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Phú Thiện T.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 687/2020/DS-ST ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trần Thị H với bị đơn ông Đỗ Phú Thiện T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Đỗ Phú Thiện T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0062434 ngày 13/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận :

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND Quận BT;
- Chi cục THADS Quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Phạm Thị Thảo

