

Bản án: 199/2022/DS-PT

Ngày 05 - 04 - 2022

V/v: “Tranh chấp về sân chung và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở
hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

**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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 03 và 05 tháng 4 năm 2022 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 185/2021/TLPT-DS ngày 5 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp về sân chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1439/2020/DS-ST ngày 8 tháng 9 năm 2020 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 250/2022/QĐPT-DS ngày 7 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1976 (có mặt);

Trú tại: 77/12H (số mới 128/11) đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1963. Trú tại: 77/12H (số mới 128/11) đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1957 (có mặt);

Trú tại: 77/12G (số mới 128/9) đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 92/17/12 đường N, phường B, Quận 2 (nay là Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N : Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1969. Trú tại: 92/17/12 đường N, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Ông Phan Thành N2, Luật sư thuộc Văn phòng sư N, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thanh H2, sinh năm 1935;
2. Ông Lê Thanh H3, sinh năm 1962;
3. Ông Lê Thanh H4, sinh năm 1968;
4. Ông Lê Thanh H5, sinh năm 1971;
5. Bà Lê Thị Thanh H6, sinh năm 1972;
6. Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1963;

Cùng trú tại: 77/12H (số mới 128/11) đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (ông H2, ông H3, ông H4, ông H5, bà H6 có đơn xin vắng mặt).

7. Bà Lê Thị Thanh H7, sinh năm 1965 (có mặt);

Trú tại: chung cư 354 đường L, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 128/11 đường T, Phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 332 đường Q, phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Công H8, sinh năm 1977, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận G (có mặt).

9. Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Trụ sở: 86 đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 28/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/8/2018, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị Thanh H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H trình bày:*

- Về nguồn gốc hai căn nhà số 128/9, 128/11 Đường T, Phường 01, quận G và phần sân chung:

Bà Trần Thị H10 là chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6241/99 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

28/5/1999 tại địa chỉ 77/12G (số cũ) Đường T, Phường 01, quận G với diện tích 131m².

Năm 1999, bà H10 bán một phần căn nhà cho gia đình nguyên đơn gồm bà Phan Thị H9, bà Lê Thị Thanh H7, ông Lê Thanh H5, bà Lê Thị Thanh H. Khi mua bán, bà H10 thỏa thuận với gia đình bà H sẽ để phần sân chung có diện tích là 21m². Ngày 29/12/1999, gia đình bà H được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 16106/99 đối với nhà đất tại số 77/12H (số mới 128/11) Đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 70m² trong đó có 49m² là sử dụng riêng và 21m² sử dụng chung. Phần 21m² làm sân chung là do chính bà H10 hướng dẫn đo vẽ, việc thỏa thuận không có lập biên bản.

Năm 2001 bà H10 bán phần diện tích còn lại là 61m² (131m² - 49m² - 21m²) cho gia đình bà Nguyễn Thị Bích N.

Đến năm 2016, gia đình bà H mới biết việc bà N đã vẽ lại bản vẽ mới và xin cấp lại địa chỉ mới, theo đó UBND quận G cấp cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 ngày 09/10/2006 địa chỉ số 77/12G (số mới 128/9) Đường T, Phường 01, quận G, với diện tích 68,2m², hình thức sử dụng riêng bao gồm cả phần diện tích sân chung.

Hiện nay trong phần diện tích sân chung 21m² đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng cho gia đình bà H, có 3,2m² đất đã được UBND quận G công nhận quyền sử dụng riêng cho bà N. Trên 3,2m² này bà N đã tự ý xây dựng cột kiên cố, xây dựng cột câu qua tường nhà nguyên đơn để gắn cửa rào, lợp mái tôn để nước mưa qua nhà nguyên đơn.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích N tháo dỡ cửa sắt, đập 02 cột tường, tháo dỡ mái tôn che đỡ nước qua nhà bà H và không được xây dựng che chắn bất cứ những gì được xem là kiên cố trên phần sân chung 3,2m²;

- Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà N và hủy Tờ cam kết của bà Trần Thị H10 do bà N cung cấp làm chứng cứ với diện tích 16m² sân chung vì chứng cứ không có cơ sở hợp pháp;

- Hủy bỏ một phần diện tích liên quan đến phần sân chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 do UBND quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 09/10/2006;

- Yêu cầu bà N điều chỉnh lại bản vẽ phần sân chung là 21m² là thuộc quyền sở hữu chung của hai nhà 128/9 và 128/11 Đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị H10 bán cho bà N năm 2001, đúng với hiện trạng ban đầu do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp phần sân chung là 21m² cho hai nhà sử dụng;

- Công nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 16106/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

29/12/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phan Thị H9, bà Lê Thị Thanh H7, ông Lê Thành H5, và bà Lê Thị Thanh H với diện tích 70m² trong đó sử dụng riêng là 49m², sử dụng chung 21m² là hợp pháp.

Ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Không đồng ý vì Tờ cam kết của bà H10 về phần diện tích sân chung là không có giá trị pháp lý.

** Tại đơn phản tố ngày 21/8/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Bích N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N và Luật sư Phan Thành N2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng thống nhất trình bày:*

- Về nguồn gốc hai căn nhà số 128/9, 128/11 Đường T, Phường 01, quận G và phần sân chung:

Hai căn nhà số 128/9 và 128/11 Đường T có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6241/99 ngày 28/5/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị H10, địa chỉ 77/12G (số cũ) Đường T, Phường 01, quận G với diện tích 131m².

Ngày 06/8/1999, bà Trần Thị H10 chuyển nhượng 01 phần nhà (bản vẽ do Phòng quản lý đô thị quận G cấp ngày 13/7/1999) cho các ông bà Phan Thị H9, Lê Thị Thanh H7, Lê Thanh H5 và Lê Thị Thanh H theo Hợp đồng mua bán một phần nhà ở được Phòng công chứng nhà nước Số 1 chứng nhận, diện tích khuôn viên đất là 49,4m². Đồng thời ngày 06/8/1999 bà H10 có lập Tờ cam kết diện tích phần sân đất, được UBND Phường 01, quận G chứng nhận chữ ký, với nội dung “... Phần sân do tôi sở hữu và sử dụng diện tích $4 \times 4 = 16m^2$ làm đường đi vào căn hộ của phần còn lại căn nhà, chỉ được sử dụng thông thoáng di chuyển đi lại không được xây dựng che chắn, về sau khi tôi bán cho chủ khác thì vẫn làm thông hành địa dịch cho hai căn nhà hiện hữu”.

Ngày 29/12/1999, các ông bà H9, H7, H5, Hà được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 16106/99 đối với nhà đất tại số 77/12H (số mới 128/11) Đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 70m², trong đó có 49m² là sử dụng riêng và 21m² sử dụng chung.

Ngày 09/3/2001, bà Trần Thị H10 chuyển nhượng phần diện tích nhà đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Bích N theo hợp đồng được Phòng công chứng nhà nước số 1 chứng nhận số 19593/HĐ-MBN ngày 09/3/2001, với diện tích khuôn viên đất 82m² (131m² - 49m²). Năm 2006, bị đơn đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và được UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 ngày 09/10/2006 địa chỉ Số 77/12G (số mới 128/9) Đường T, Phường 01, quận G, với diện tích 68,2m², hình thức sử dụng riêng.

Xét nguồn gốc hai căn nhà số 128/9 và số 128/11 Đường T, Phường 01, quận G của bà Trần Thị H10, căn cứ quy định thời điểm cấp giấy chứng nhận thì việc bị đơn nhận chuyển nhượng một phần nhà đất và cấp đổi giấy chứng nhận,

được UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 ngày 09/10/2006 là đúng trình tự và thủ tục pháp luật quy định.

Đối với phần diện tích sử dụng làm sân chung $4 \times 4 = 16\text{m}^2$ làm đường đi vào căn hộ của phần còn lại căn nhà; theo giấy cam kết của bà H10 lập không bao gồm phần diện tích sân trước nhà bà N (nhưng tại bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 18/11/1999 để cấp giấy chứng nhận cho nhà 128/11 thể hiện phần diện tích sân chung là 21m^2). Đồng thời theo Hợp đồng chuyển nhượng thì bà Trần Thị H10 chuyển nhượng phần diện tích nhà đất còn lại 82m^2 bao gồm toàn bộ diện tích sân. Tuy nhiên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, bà N vẫn đồng ý chừa đất sử dụng làm sân chung theo Tờ cam kết diện tích phần sân đất được UBND Phường 01, quận G chứng nhận chữ ký ngày 06/8/1999. Hiện trạng thực tế sử dụng nhà 128/11 Đường T không ảnh hưởng đến nhà số 128/9 của nguyên đơn.

Như vậy phần sân làm đường đi vào căn hộ của phần còn lại nhà 128/9 Đường T chỉ có $4 \times 4 = 16\text{m}^2$, không phải là 21m^2 và việc các ông bà H9, H7, H5, Hà được UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 16106/99 ngày 29/12/1999 đối với nhà đất tại số 77/12H (số mới 128/11) Đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 70m^2 trong đó có 49m^2 là sử dụng riêng và 21m^2 sử dụng chung là không đúng trình tự, thủ tục; không đúng nội dung tờ cam kết của bà H10, làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn.

Ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn do:

Toàn bộ phần đất nguyên đơn tranh chấp có diện tích $3,2\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng riêng của bị đơn, do bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H10 theo hợp đồng được Phòng công chứng nhà nước số 1 chứng nhận và được UBND quận G cấp Giấy chứng nhận. Phần đất này nằm ngoài diện tích 16m^2 sử dụng làm sân chung theo Tờ cam kết của bà H10 lập 06/8/1999.

Các công trình trên đất gồm có cửa sắt, hai cột tường đã tồn tại từ lúc bà H10 chuyển quyền sử dụng 82m^2 đất cho bị đơn. Công trình này và phần mái tôn tiếp giáp với hông nhà 128/11 Đường T hoàn toàn không gây cản trở đến việc lưu thông của nhà nguyên đơn, cũng không làm đổ nước qua nhà lân cận.

Tại bản vẽ khi thỏa thuận mua bán giữa gia đình bà H và bà H10 vào ngày 13/7/1999, có chữ ký của bà H10, thì phần sân chung không thể hiện diện tích là bao nhiêu, chỉ thể hiện phần diện tích mua bán là $49,4\text{m}^2$. Nhưng khi gia đình bà H lập bản vẽ ngày 18/11/1999 để xin cấp giấy chứng nhận, thì phần sân chung lại thể hiện diện tích là 21m^2 , bản vẽ này không có chữ ký của bà H10.

Yêu cầu phản tố của bị đơn: Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16106/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/1999 đồng thời điều chỉnh cấp mới chủ quyền này theo đúng diện tích nhận chuyển nhượng và phần sân chung hiện nay là $17,8\text{m}^2$ ($21\text{m}^2 - 3,2\text{m}^2$).

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thanh H1 có mặt tại phiên tòa; Ông Lê Thanh H2, ông Lê Thanh H3, ông Lê Thanh H4, ông Lê Thanh H5, bà Lê Thị Thanh H6 và bà Lê Thị Thanh H7 xin vắng mặt. Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1, ông H2, ông H3, ông H4, ông H5, bà H6, bà H7 cùng có ý kiến như sau:*

Thông nhất với nội dung và yêu cầu của phía nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Ông Nguyễn Công H8 là người đại diện theo ủy quyền của UBND quận G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại bản tự khai ngày 05/11/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H8 có ý kiến như sau:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất :

Thửa đất và nhà ở tại 77/12G đường Đường T, Phường 01, quận G có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6241/99 ngày 28/5/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị H10, với diện tích 131m², diện tích xây dựng 109m², diện tích sàn xây dựng 296m². Cùng năm 1999, bà H10 bán một phần nhà đất cho các ông bà Phan Thị H9, Lê Thị Thanh H7, Lê Thanh H5 và Lê Thị Thanh H (kèm theo bản vẽ hiện trạng bán một phần ngày 13/7/1999) đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16106/99 ngày 29/12/1999.

Phần còn lại, bà Trần Thị H10 và ông Lê Văn Hiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích N theo hợp đồng số 19598/HĐ-MBN ngày 09/3/2001, đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 26/3/2001 tại Sở địa chính – nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6241/99 ngày 28/5/1999 do UBND Thành phố cấp. Năm 2006, bà N đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận kèm bản tường trình phần diện tích chênh lệch có UBND Phường 1, quận G xác nhận ngày 11/8/2006: *“Phần diện tích chênh lệch là do bà N và nhà kế bên đồng ý bỏ ra sử dụng làm sân chung, phần diện tích sàn xây dựng chênh lệch là do sai sót trong quá trình đo đạc trước đây, không có tranh chấp...”*. Sau đó UBND quận G cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy H00255/26896 ngày 09/10/2006 với diện tích sử dụng riêng 68,2m².

Căn cứ khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của chính phủ.

Như vậy UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy H00255/26896 ngày 09/10/2006 cho bà Nguyễn Thị Bích N là đúng quy định về trình tự thủ tục và hiện trạng thực tế sử dụng.

Về yêu cầu hủy một phần diện tích liên quan đến phần sân chung trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 do UBND quận G, cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 09/10/2006: UBND quận G không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

** UBND Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1439/2020/DS-ST ngày 8 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 158, 160, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H về những vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích N tháo dỡ cửa sắt, đập hai cột tường, tháo dỡ mái tôn và không được xây dựng che chắn bất cứ những gì được xem là kiên cố trên phần sân chung có diện tích 3,2m²;

- Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà N và tuyên hủy Tờ cam kết của bà Trần Thị H10 do bà N cung cấp làm chứng cứ với diện tích 16m² sân chung vì chứng cứ không có cơ sở hợp pháp;

- Hủy bỏ một phần diện tích liên quan đến phần sân chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 do UBND quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 09/10/2006;

- Yêu cầu bà N điều chỉnh lại bản vẽ phần sân chung là 21m² là thuộc quyền sở hữu chung của hai nhà 128/9 và 128/11 Đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị H10 bán cho bà N năm 2001, đúng với hiện trạng ban đầu do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp phần sân chung là 21m² cho hai nhà sử dụng;

- Công nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 16106/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phan Thị H9, bà Lê Thị Thanh H7, ông Lê Thành H5, và bà Lê Thị Thanh H với diện tích 70m² trong đó sử dụng riêng là 49m², sử dụng chung 21m² là hợp pháp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16106/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/1999 cho các ông bà Phan Thị H9, Lê Thị Thanh H7, Lê Thanh H5, Lê Thị Thanh H đối với nhà đất số 77/12H Đường T, Phường 1, quận G.

Các ông bà Phan Thị H9, Lê Thị Thanh H7, Lê Thanh H5, Lê Thị Thanh H phải có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chủ quyền, điều chỉnh lại diện tích phần sân chung là 17,8m²; phần sân được thể hiện tại vị trí số (9), (12), (13) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 09/10/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 8/9/2020, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Xét kháng cáo của bà H đối với bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết.

Đây là vụ án tranh chấp về sân chung, nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND có thẩm quyền cấp cho các bên. Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn Lê Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị Bích N tháo dỡ cửa sắt, đập 02 cột tường, tháo dỡ mái tôn che đổ nước qua nhà bà H và không được xây dựng che chắn bất cứ những gì được xem là kiên cố trên phần sân chung $3,2\text{m}^2$. Đồng thời yêu cầu hủy bỏ một phần diện tích liên quan đến phần sân chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 do UBND quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N vào ngày 09/10/2006.

Bị đơn Nguyễn Thị Bích N phản tố, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về diện tích sân chung là 21m^2 . Do đó yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16106/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/1999 đồng thời điều chỉnh cấp mới chủ quyền này theo đúng diện tích nhận chuyển nhượng và phần sân chung hiện nay là $17,8\text{m}^2$ ($21\text{m}^2 - 3,2\text{m}^2$).

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất:

Diện tích đất làm sân chung của hai căn nhà số 128/9 và 128/11 Đường T mà các đương sự tranh chấp có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6241/99 ngày 28/5/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị H10, địa chỉ 77/12G (số cũ) Đường T, Phường 01, quận G với diện tích 131m^2 , mục đích sử dụng riêng.

Ngày 06/8/1999, bà Trần Thị H10 chuyển nhượng 01 phần nhà (bản vẽ do Phòng quản lý đô thị quận G cấp ngày 13/7/1999) cho các ông bà Phan Thị H9, Lê Thị Thanh H7, Lê Thanh H5 và Lê Thị Thanh H theo Hợp đồng mua bán một phần nhà ở được Phòng công chứng nhà nước Số 1 chứng nhận, diện tích khuôn viên đất là $49,4\text{m}^2$. Đồng thời ngày 06/8/1999 bà H10 có lập Tờ cam kết diện tích phần sân đất, được UBND Phường 01, quận G chứng nhận chữ ký, với nội dung “... Phần sân do tôi sở hữu và sử dụng diện tích $4 \times 4 = 16\text{m}^2$ làm đường đi vào căn hộ của phần còn lại căn nhà, chỉ được sử dụng thông thoáng di chuyển đi lại không được xây dựng che chắn, về sau khi tôi bán cho chủ khác thì vẫn làm thông hành địa dịch cho hai căn nhà hiện hữu”.

Ngày 29/12/1999, các ông bà H9, H7, H5, Hà được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 16106/99 đối với nhà đất tại số 77/12H (số mới 128/11) Đường T, Phường 01, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 70m^2 , trong đó có 49m^2 là sử dụng riêng và 21m^2 sử dụng chung.

Ngày 09/3/2001, bà Trần Thị H10 chuyển nhượng phần diện tích nhà đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Bích N theo hợp đồng được Phòng công chứng nhà nước số 1 chứng nhận số 19593/HĐ-MBN ngày 09/3/2001, với diện tích khuôn viên đất 82m^2 ($131\text{m}^2 - 49\text{m}^2$).

Năm 2006, bị đơn đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và được UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy H00255/26896 ngày 09/10/2006 địa chỉ Số 77/12G (số mới 128/9) Đường T, Phường 01, quận G, với diện tích 68,2m², hình thức sử dụng riêng.

[2.2.2] Xét thấy, ngày 06/8/1999 bà H10 ký bán một phần nhà đất cho các ông bà Phan Thị H9, Lê Thị Thanh H7, Lê Thanh H5 và Lê Thị Thanh H. Theo Hợp đồng mua bán thì bà H10 bán phần nhà có cấu trúc trệt và hai lầu, diện tích khuôn viên đất là 49,4m², vị trí nhà theo bản vẽ ngày 13/7/1999, không thể hiện diện tích sân chung là bao nhiêu. Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện trong ngày 06/8/1999, bà H10 có Tờ cam kết diện với nội dung: “Đất có sân trồng phía trước căn nhà do tôi bán một phần nhà số 77/12G do tôi làm chủ. Nay làm tờ cam kết này để xác định phần sân do tôi sở hữu và sử dụng có diện tích là $4 \times 4 = 16\text{m}^2$ làm đường đi vào căn hộ của phần còn lại căn nhà, chỉ được sử dụng thông thoáng di chuyển đi lại, không được xây dựng che chắn, nếu về sau khi tôi có bán cho chủ khác thì vẫn làm thành thông hành địa dịch cho hai căn hiện hữu”. Tờ cam kết này được UBND Phường 1, quận G chứng nhận chữ ký vào ngày 06/8/1999. Cấp sơ thẩm căn cứ vào bản cam kết này để xác định ý chí của bà Trần Thị H10 khi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Phan Thị H9 chỉ chừa lại diện tích sân chung là 16m², từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc. Bởi vì:

Tại bản vẽ ngày 13/7/1999 làm căn cứ để đề sau này được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chữ ký của bà H10 mặc dù không thể hiện diện tích sân chung là bao nhiêu. Tuy nhiên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 247) đã được cấp số 00255/26896 do UBND Quận G ký cấp ngày 01/10/2006 tại trang 3 thể hiện thay đổi tại Mục III thay đổi về chủ ngày 26/3/2001 bà Nguyễn Thị Bích N là chủ sở hữu, thì tại trang 4 Mục IV Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thế chấp DTĐỎ: 82m², Riêng 61m², Chung 21m². Nhưng tại tờ cam kết ngày 06/8/1999 thể hiện bà H10 để lại diện tích sân chung làm đường đi là $4 \times 4 = 16\text{m}^2$.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không thừa nhận thỏa thuận diện tích sử dụng chung là 16m², nhưng không được cấp sơ thẩm làm rõ, tờ cam kết có chữ ký của bà Trần Thị H10 được xác nhận chữ ký của UBND phường 1, Quận G vào ngày 06/8/1999 có đúng thỏa thuận với bà Phan Thị H9 hay không. Tại sao nội dung bản cam kết lại được viết ngày 30/6/1999 trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Phan Thị H9, cần được thu thập, lấy lời khai của bà Trần Thị H10 để làm rõ.

Đồng thời diện tích đất mà bà Trần Thị H10 được công nhận quyền sử dụng trước khi chuyển nhượng cho bà Phan Thị H9 và Nguyễn Thị Bích N chỉ có 131m², nếu có căn cứ diện tích thỏa thuận sử dụng chung là 16m², thì cũng cần phải làm rõ diện tích chênh lệch 2,2m² khi cộng diện tích 02 nhà (128/9 và 128/11) đã được cấp GCNQSDĐ ($49\text{m}^2 + 16\text{m}^2 + 68,2\text{m}^2 = 133,2\text{m}^2$) là do đâu.

[2.2.3] Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các mâu thuẫn nêu trên là thu thập và đánh

giá chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục ngay tại phiên tòa được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị Thanh H, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2.4] Quan điểm của bị đơn và kiểm sát viên tại phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên bà Lê Thị Thanh H không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 18, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 1439/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh H không phải chịu. Hoàn lại cho bà Lê Thị Thanh H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0092646 ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (9)
- Lưu VT (6), HS (2) T.23 (BA 36).

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

Lê Thành Long