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

Bản án số: 552 /2019/DS-PT
Ngày 12 tháng 11 năm 2019
"V/v: *Tranh chấp lối đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số 72/2019/TLPT- DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về việc: "*Tranh chấp đường hẻm đi chung đường thoát nước và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất*".

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 1793/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2441/2019/QĐXX-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Hữu H, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: đường U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ: đường U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Trịnh Th, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Địa chỉ: đường U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Bửu Phương M, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: đường Ph, Phường 5, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Lê Châu Ngọc Th – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trịnh Phan Quế V, sinh năm 1965; (vắng mặt)

3.2. Ông Phạm Đình H1, sinh năm 1998; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường L, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Đồng Đ, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: đường U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V, ông H1, ông Đ:* Luật sư Lê Châu Ngọc Th– Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Ông Vũ Mạnh H, sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ: đường U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.6 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ph1, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn Th1, sinh năm 1957; (có mặt)

Địa chỉ: đường U, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Trần Ngọc Đ1, sinh năm 1946; (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số 12, phường T, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1949; (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2016; ngày 16/8/2018 nguyên đơn ông Trần Hữu H và các bản tự khai, biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 23/11/2016, nguyên đơn ủy quyền cho ông Vũ Mạnh H đại diện trình bày:

Tháng 02 năm 2013, ông Trần Hữu H lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại số 148/7A2 đường U, Phường 25, quận B. Đất do ông Trần Hữu H sử dụng từ trước đến nay thì ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V là chủ hộ nhà số 148/1C ngăn cản. Ủy ban nhân dân Phường 25, quận B tổ chức hòa giải nhưng không thành. Ngày 17/6/2013, Ủy ban nhân dân Phường 25, quận B ra thông báo số 25/TB-UB với nội dung: Ông Phạm Đình H3 , bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1879/2003 do ủy ban nhân dân quận B cấp, đồng thời đề nghị ông Trần Hữu H liên hệ với Tòa án để giải quyết. Sau khi có thông báo, ông Phạm Đình Ph và ông Phạm Đình H3 có liên hệ với ông Trần Hữu H để thương lượng trả cho ông Trần Hữu H 50.000.000 đồng cho phần sử dụng hẻm đã lấn chiếm có diện tích l,7m x 4m nhưng ông Trần Hữu H không đồng ý.

Hiện trạng từ trước năm 1990: Đầu hẻm 148 giáp đường X (cũ) nay là đường U đi vào hẻm 148 khoảng 40m có hẻm nhỏ, từ ngoài nhìn vào trong đó các hộ giáp hẻm thửa 20, 2, 3, 5, 8, 9 (phía trái hẻm). Thửa 21, 35, 34, 33 (bên phải hẻm). Đi sâu tiếp 30m nửa thì có một con hẻm thứ hai rẽ trái vào sâu khoảng 100m (song song hẻm 1) từ ngoài nhìn vào dãy bên trái gần các hộ có thửa 21 mặt trước thửa 35, mặt sau thửa 34 và 33, phần này được hình thành sau giải phóng, còn hẻm 1 được hình thành từ ngày cha mẹ ông Trần Hữu H sử dụng từ trước giải phóng.

Hiện trạng từ năm 1999 đến năm 2001: Thửa số 8 do ông Lê Văn B làm chủ, nguồn gốc đất do cha mẹ ông Trần Hữu H cho ông B từ năm 1964. Ông B bán cho ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V bằng giấy tay, bên hông của vị trí này có khoảng trống 1m dài 20m, phía trước là khoảng l,7m x 4m đã bị chiếm dụng. Đồng thời, cống bên hông chạy ra cống phía sau nhà ông B phi 60 vẫn còn sử dụng hiện hữu và được cấp chủ quyền.

Một thửa phía sau nhà thửa 34 do bà Lê Thị B (chết) là chị ruột của ông Trần Hữu H làm chủ, đất do mẹ ông Trần Hữu H cho, đã bán cho ông Phạm Đình H3 và bà V bằng giấy tay năm 1997, diện tích căn nhà này quay ra hẻm và đã chiếm luôn hẻm.

Hai thửa đất này ông Phạm Đình H3 và bà Quế V gộp lại xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận số 1897/2003 bao gồm cả hẻm l,7m X 4m đi thẳng vào cửa sau lm X 2m (nhà thửa số 9) là khách sạn P do ông Vũ Mạnh H đứng tên chủ quyền và ông Trần Hữu H đã chuyển nhượng một phần có diện tích 5m X 13m lối đi ra hẻm. Trước đây và hiện nay chúng tôi ra vào từ hẻm 148 để ra đường U.

Việc ông Phạm Đình H3 và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do năm 2001 Đoàn đo đạc bản đồ thành phố vô tình gạch phần ngăn thửa số 8 ngay vị trí có dấu hoa thị trên bản vẽ hiện trạng vị trí kèm theo để công nhận một phần thửa số 8 mua của gia đình ông B và một phần sau thửa 34 mua của bà B để ghép lại thành trọn thửa số 8, ngang nhiên bít hẻm nhà ông Trần Hữu H và Khách sạn P, hẻm vẫn còn nguyên hiện trạng lúc mới xây dụng và bên hông phía dưới vẫn còn cống thoát nước như sơ đồ thửa số 8 mà ông B

vẫn còn chừa khoảng trống bên hông nhà giáp khách sạn P.

Tháng 3 năm 2013, ông Phạm Đình H3 ngang nhiên xây tuông bít cửa đi của nhà ông H4, là phần đất ông Trần Hữu H nhượng lại cho ông H4. Trong khi đang tranh chấp tại Tòa án từ năm tháng 3/2013 đến tháng 9/2013 vợ chồng ông Phạm Đình H3 , bà V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai là ông Phạm Trịnh Th tại Văn phòng Công chứng. Đồng thời, bà V và các đồng thừa kế đã bán nhà, đất cho ông Nguyễn Đồng Đ.

Nay ông Trần Hữu H yêu cầu ông Phạm Trịnh Th trả lại hiện trạng con hẻm có diện tích l,7m x 4m = 13,6m^2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1897/2003 do ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 02/6/2003 cho ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V; hủy phần cập nhật thay đổi chủ do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B xác nhận ngày 01/11/2013 đứng tên ông Phạm Trịnh Th và hủy phần cập nhật thay đổi chủ do Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận ngày 25/11/2016 đứng tên ông Nguyễn Đồng Đ.

Yêu cầu ông Phạm Trịnh Th trả lại đường cống thoát nước có diện tích 1m x 20m = 20m^2.

Tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 23/11/2016, bị đơn ông Phạm Trịnh Th ủy quyền cho bà Lê Bửu Phương Mai đại diện trình bày:

Căn nhà 148/1C U, Phường 25, quận B (thửa đất số 8, tờ bản đồ số 34, Phường 25, quận B) đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1897/2003 ngày 02/6/2003 đứng tên ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V (là cha mẹ của ông Th).

Sau khi ông Phạm Đình H3 chết, bà V cùng các đồng thừa kế đã tặng cho ông Phạm Trịnh Th căn nhà trên và đã được cơ quan chức năng cập nhật sang tên đứng tên chủ sở hữu. Sau đó, ông Th đã chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Đồng Đ và ông Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật đứng tên chủ sở hữu.

Nguồn gốc và các giao dịch trước đó cụ thể như sau: Ngày 07/01/1992, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Lê Thị N đã lập giấy thỏa thuận bán đất cho ông Phạm Đình H3 miếng đất có chiều rộng 7m từ ranh giới nhà đất ông Lê Văn B đến ranh giới nhà đất của ông Vũ Mạnh H và ranh giới nhà đất của bà Nguyễn Thị A (là mẹ của ông Trần Hữu H); chiều dài miếng đất tính từ ranh giới mép đất con mương thoát nước đến ranh giới nhà đất của ông Trần Ngọc Đ1 là 18m. Trong giấy thỏa thuận bán đất này có chữ ký của ông Lê Văn Th1.

Ngày 27/02/1992, ông Trần Ngọc Đ1, bà Lê Thị B lập giấy bán đứt một phần căn nhà số 148/7 U, Phường 25, quận B cho ông Phạm Đình H3 với diện tích dài 10m rộng 4,5m = 45m^2.

Ngày 01/7/1994, ông Lê Văn B và ông Lê Văn Th1 đồng ý cho ông Nguyễn Trung Đ2 đưa tấm ô văng dài 4m x l,2m nằm trên không gian bên ngoài bức tường mặt hậu nhà giáp ranh với con mương nước rộng 2,5m, chiều dài đi qua mặt hậu của 08 căn nhà mặt tiền đường U đến cống thoát nước hẻm 148 U. Lần lượt 08 căn nhà mặt tiền này lấp đất bít mương nước khiến mương nước nhà phía sau nhà ông Nguyễn Trung Đ2 bị ngập tràn lên phần đất nhà ông Phạm Đình H3 nên bà con trong tổ dân phố đề nghị ông Phạm Đình H3 lập mương dài 7m, rộng 2,5m để giữ vệ sinh chung. Do đó, đất của ông Phạm Đình H3 có thêm 2,5m + 18m = 20,5m, ranh đất tính từ bức tường mặt hậu nhà ông Nguyễn Trung Đ2 đến ranh giới đất nhà ông Trần Ngọc Đ1 ngang 7m, dài 20,5m = 143,5m^2.

Ngày 12/7/1999, các chủ nhà đất giáp ranh ký giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất theo mẫu số 2 do nhà nước quy định.

Ngày 23/8/1999, ông Phạm Đình H3 đứng tờ khai nhà đất với diện tích toàn bộ khuôn viên sử dụng riêng khoảng 200m^2 và được Ủy ban nhân dân Phường 25, quận B xác nhận.

Ngày 15/6/2002, Đoàn đo đạc bản đồ - Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đã lập bản vẽ sơ đồ nhà đất để cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà đất và ngày 02/6/2003, ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, trong đó diện tích sử dụng riêng là 176,3m^2.

Ngày 26/3/2007, Ủy ban nhân dân quận B thẩm định bản đồ nâng cấp đường và cống thoát nước hẻm 148 U, Phường 25 thể hiện rõ ranh giới đất giáp ranh từng nhà và vị trí đường cống thoát gặp chéo không ảnh hưởng đến phần đất thuộc chủ quyền của ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V.

Theo kết quả trích lục bản đồ địa chính ngày 16/7/2014 thì căn nhà và đất liền một khối, không có lối đi từ khách sạn P ra hẻm 148 hay đường cống thoát nước như nguyên đơn trình bày.

Ngày 10/02/2015, Ủy ban nhân dân quận B có công văn số 283/UBND-TNMT trả lời về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông Phạm Đình H3 là đúng quy trình và đúng định pháp luật.

Như vậy phần đất ông B bán cho ông Phạm Đình H3 hoàn toàn không có con hẻm và không có cống thoát nước trên miếng đất. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Trịnh Quế V, ông Phạm Đình H1 cùng ủy quyền cho bà Lê Bửu Phương M đại diện thống nhất với lời trình bày và ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đồng Đ ủy quyền cho bà Lê Bửu Phương M đại diện trình bày:

Ông Đ nhận chuyển nhượng nhà, đất tại số 148/1C U, Phường 25, quận B

của ông Phạm Trịnh Th, đã nộp thuế, lệ phí trước bạ và làm thủ tục đăng bộ sang tên thì được thông báo là nhà đất này đang tranh chấp. Việc ông Trần Hữu H khởi kiện là không có căn cứ, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 23/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Mạnh H trình bày:

Trước năm 2000, tôi thuê nhà của ông Trần Hữu H số 148/7A2 đường U giáp phía sau nhà 166 U. Năm 2001, ông Trần Hữu H bán nhà cho tôi với diện tích 5m x 13m và tôi đã sử dụng đến nay, lối đi và mặt tiền nhà này tiếp giáp hẻm đi ra hẻm 148/1 U. Tháng 4/2003, ông Phạm Đình Ph là người đại diện theo ủy quyền và trực tiếp quản lý nhà 148/1C thay cho ông Phạm Đình H3 , bà Phan Trịnh Quế V thông báo với tôi là bít cổng nhà tôi nên tôi có mời ông Trần Hữu H ra gặp ông Ph để giải quyết. Khi giải quyết thì ông Ph đưa ra chủ quyền nhà đất được ủy ban nhân dân quận B cấp vào năm 2003 và đã làm chủ quyền 02 căn nhà, cụ thể mua 01 căn của ông B, bà N và 01 căn nhà mua của ông Trần Ngọc Đ1, hai căn nhà này cùng đi ra hẻm 148/1 U. Tuy nhiên, việc ông Phạm Đình H3 lập bản vẽ hiện trạng không đúng thực tế, ghép hai căn nhà thành một căn nhà và bít mất hẻm. Ủy ban nhân dân quận B không kiểm tra thực tế đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho ông Phạm Đình H3 và bà V. Gia đình ông Phạm Đình H3 nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà từ năm 2002 nhưng đến 10 năm sau mới đưa ra làm chứng cứ để xây bít hẻm của nhà tôi từ tháng 8/2013 đến nay.

Nay ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 12/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc Thanh đại diện trình bày:

Theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 07/02/1992 và giấy bán đứt một phần nhà ngày 17/9/1992 thể hiện ông Lê Văn B, bà Lê Thị N và ông Trần Ngọc Đ1, bà Lê Thị B chuyển nhượng nhà đất số 148/1C U, Phường 25, quận B cho ông Phạm Đình H3 .

Năm 1999, ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V kê khai nhà đất không số đường X (số mới 148/1C U), Phường 25, quận B, diện tích 200m^2, diện tích xây dựng 50m^2, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông B, bà N và ông Đức, bà B ngày 07/02/1992.

Năm 2003, ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 148/1C U, Phường 25, quận B, đính kèm bản vẽ sơ đồ nhà đất do Đoàn đo đạc bản đồ lập ngày 13/6/2002 thể hiện diện tích 176,3m^2.

Theo xác nhận của ủy ban nhân dân Phường 25 tại đơn đề nghị cấp giấy

chứng nhận ngày 15/10/2002 thể hiện theo tường trình của chủ hộ, nhà đất có nguồn gốc do ông B, bà N xây dựng không phép trên phần đất trồng hoa màu, ông Phạm Đình H3 mua lại bằng giấy tay ngày 07/02/1992; nhà đất hiện không có tranh chấp quyền sở hữu nhà.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 148/1C U, Phường 25, quận B, Ủy ban nhân dân quận B không nhận được đơn, thư tranh chấp, khiếu nại liên quan đến nhà đất nêu trên.

Theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, vị trí nhà đất thuộc một phần thửa số 84, tờ duy nhất, diện tích 41.894m^2, loại đất thổ tập trung.

Theo Bản đồ địa chính Phường 25 lập năm 2001, vị trí nhà đất thuộc thửa số 8, tờ 34 do ông Phạm Đình H3 đăng ký.

Xét vị trí nhà đất thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết (tại thời điểm cấp giấy chứng nhận).

Căn cứ điểm a1 khoản 3 Điều 10 Nghị định số 60/CP ngày 07/5/1994 của Chính phủ, ngày 02/6/2003 ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1897/2003 cho ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V đối với nhà, đất số 148/1C U, Phường 25, quận B, diện tích 176,3m^2, diện tích sản 97m^2 theo quy định.

Ông Phạm Đình H3 chết năm 2012, sau đó ông Phạm Trịnh Th nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà đất nêu trên theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 36536 và Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 36564 ngày 23/9/2013 lập tại Phòng Công chứng số 6, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B đã cập nhật biến động ngày 01/11/2013.

Ngày 18/12/2013, ông Th chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Đồng Đ theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 46707 lập tại Phòng Công chứng số 6, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật biến động ngày 25/11/2016.

Tại bản tự khai ngày 22/10/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Phạm Hoàng Thủy Nguyên đại diện trình bày:

Ngày 02/6/2003, Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1897/2003 đối với nhà đất số 148/1C U, Phường 25, quận B (thuộc thửa số 8 tờ bản đồ số 34 Bản đồ địa chính Phường 25) cho ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V với diện tích đất ở 176,3m^2, diện tích xây dựng 97m^2.

Ông Phạm Trịnh Th nhận thừa kế, nhận tặng cho theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 36536 và nhận tặng cho theo Hợp đồng số 36564 cùng ngày 23/9/2013 do Phòng Công chứng số 6 chứng nhận, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật biến động ngày 01/11/2013.

Ông Nguyễn Đồng Đ nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 46707 ngày

18/12/2013 do Phòng Công chứng số 6 chứng nhận, có thay đổi về nhà ở, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật biến động ngày 25/11/2016 theo quy định.

Về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp: Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau " Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam". Do đó, đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân quận B liên quan việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Tại bản tự khai ngày 30/10/2018 và Giấy xác nhận ranh giới đất ở ngày 26/8/2013, người làm chứng ông Lê Văn Th1 trình bày:

Vào khoảng năm 1999, bố tôi là ông Lê Văn B. Tôi có bán miếng đất chiều ngang 6m chiều dài 20m, mặt tiền quay ra hẻm 148 cho vợ chồng ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V lô đất số 148/1C U, Phường 25, quận B, trước mặt có hẻm đi 02m thông vào nhà ông Trần Hữu H. Phía tiếp giáp nhà số 166 U có chủ sở hữu là ông Vũ Ngọc H4. Dọc nhà ông H4 có đường cống thoát nước chung công cộng dài 20m, rộng l,2m. Tôi xác nhận không có bán hẻm, đường cống chung trên cho ông Phạm Đình H3 và bà Quế V. Tôi cam kết và xác nhận lời khai trên là sự thật, nêu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 30/10/2018 và Giấy xác nhận ranh giới đất ở ngày 26/8/2013, người làm chứng ông Trần Ngọc Đ1 trình bày:

Vào khoảng năm 1999, tôi và vợ là bà Lê Thị B có bán cho ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V thửa đất số 34, có diện tích 4m x 10m, trước mặt có hẻm đi 2m thông vào nhà ông Trần Hữu H, trước mặt miếng đất của ông Lê Văn Th1, phía tiếp giáp nhà số 166 U, Phường 25, quận B là của ông Vũ Ngọc H4. Dọc nhà ông H4 có đường cống thoát nước chung công cộng dài dài 20m, rộng l,2m. Tôi xác nhận không có bán hẻm, đường cống chung trên cho ông Phạm Đình H3 và bà Quế V. Tôi cam kết và xác nhận lời khai trên là sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Giấy xác nhận ranh giới đất ở ngày 19/8/2013, người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Theo đề nghị của ông Trần Hữu H chủ sở hữu căn nhà 148/7A2 đường U, Phường 25, quận B tranh chấp hẻm vào nhà bị lấn chiếm cũng như đường cống thoát nước khu vực bị lấn chiếm do hộ ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V là chủ sở hữu căn nhà số 148/1C U, Phường 25, quận B. Có kèm theo bản đồ hiện trạng vị trí được Công ty TNHH thiết kế tư vấn ĐT - XD L lập ngày 17/3/2013. Theo tôi với tư cách là nhân chứng, vì trước đây từ năm 1993 đến năm 2007, tôi có trực tiếp giải quyết tranh chấp ranh đất và cống thoát nước tại

Khách sạn P số 166 U, Phường 25, quận B chủ sở hữu là ông Vũ Mạnh H. Hiện trạng thực tế thể hiện trên bản đồ gốc là hoàn toàn đúng với hiện thực là có đường hẻm và đường cống thoát nước chung hình thành từ trước giải phóng và đang sử dụng cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1793/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ đối với phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hữu H yêu cầu ông Phạm Trịnh Th trả lại đường cống thoát nước có diện tích 1m x 20m = $20m^2$.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu H về việc yêu cầu ông Phạm Trịnh Th trả lại hiện trạng con hẻm đi chung có diện tích ngang l,7m, cạnh dài (một cạnh 4m và một cạnh 4,29m) tại vị trí số (2) khoảng giữa căn nhà 148/1C U, Phường 25, quận B (theo sơ đồ hiện trạng vị trí khu vực tranh chấp liên quan hẻm + cống bị lấn chiếm và được công nhận quyền sử dụng đất do Công ty TNHH Thiết kế và Tư vấn đàu tư xây dựng L lập ngày 12/7/2013) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1897/2003 do ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 02/6/2003 cho ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V; yêu cầu hủy phần cập nhật biến động thay đổi chủ do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B xác nhận ngày 01/11/2013 đứng tên ông Phạm Trịnh Th và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động thay đổi chủ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận ngày 25/11/2016 đứng tên ông Nguyễn Đồng Đ.

3. Về chi phí thẩm định: Ông Vũ Mạnh H đại diện cho nguyên đơn tự nguyện chịu l.000.000 đ (một triệu đồng) (đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu H chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 2.720.000đ (hai triệu bảy trăm hai chục ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002277 ngày 07/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Ông Trần Hữu H được nhận lại 2.520.000đ (hai triệu năm trăm hai chục ngàn đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/12/2018 ông Trần Hữu H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân ngày 07/12/2015 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng K và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/6/2002 do đoàn đo đạc bản đồ - Sở địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập, nhận thấy căn nhà của ông Phạm Đình H3 và bà V được thể hiện trọn thửa, trọn khối, không có đường hẻm.

Căn cứ Công văn 283/UBND – TNMT ngày 10/02/2015 của Ủy ban nhân dân quận B xác định Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 148/1C U, phường 25, quận B cho ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V đúng theo quy định tại điểm a1 khoản 3 Điều 10 Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 cảu Chính phủ. Do đó việc nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông H3, bà V và các phần cập nhật thay đổi chủ do văn phòng đăng ký đứng tên ông Phạm Trịnh Th và đứng tên ông Nguyễn Đồng Đ là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hữu H, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nội dung phần đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phan Trịnh Th trả lại đường ống thoát nước có diện tích 20m^2, các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát cùng cấp cũng không kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự, có đủ căn cứ để kết luận việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại hiện trạng con hẻm đi chung là có căn cứ bởi các lẽ sau:

[2] Xét về nguồn gốc đất: Căn nhà số 148/1C U, phường 25, quận B (thửa số 8, tờ bản đồ số 34) được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1897/2003 ngày 02/6/2003 đứng tên ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V (cha mẹ ông Th) có nguồn gốc là ông Phạm Đình H3 mua của vợ chồng ông Lê Văn B và bà Lê Thị N ngày 07/01/1992.

Vấn đề đặt ra ở đây là có con hẻm đi chung có diện tích ngang 1,7m, dài cạnh 4m và một cạnh 4,29m hay không? Ủy ban nhân dân quận B có cấp cả diện tích con hẻm vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V không?

[2.1] Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 17/7/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Người sử dụng ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 34, phường 25, quận B, diện tích 175,9m^2 (*ghi chú BĐĐC được pháp lý hóa đưa vào sử dụng năm 2002 chưa thể hiện ranh quy hoạch lộ giới, tên chủ sử dụng được cập nhập theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 1897/2003 do Ủy ban nhân dân quận B ký cấp ngày 02/6/2003*) và theo bản vẽ

sơ đồ nhà đất (*để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh)* do đoàn đo đạc bản đồ - Sở địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/6/2002 đều thể hiện trọn thửa, trọn khối không có đường hẻm.

[2.2] Trong quá trình kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, trong giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 12/7/1999, các chủ đất lân cận tiếp giáp, trong đó có bà Nguyễn Thị H (*vợ của ông Vũ Ngọc H4*), bà Trần Thị A (*mẹ của ông Trần Hữu H – nguyên đơn*) và có sự xác nhận của ông Lê Văn Th1 – tổ trưởng tổ dân phố 4 (*nay là nhân chứng tại phiên tòa*) đều xác định đất lân cận như sau: Các nhà đất tiếp giáp phía trước phía sau, bên hông tại địa chỉ số 148/10B; 148/7; 148/10; 148/7B; 148/9bis và 148/7A đều xác định tường riêng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Vũ Mạnh H đại diện ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Văn Th1 là người làm chứng cho rằng có đường hẻm, lời trình bày của các ông ngược lại với chính vợ ông H4 là người ký vào xác định ranh đất liền kề cũng như ông Th1 xác nhận với tư cách là tổ trưởng tổ dân phố. Bản thân ông H4 tại phiên tòa phúc thẩm cũng không xuất trình được chứng cứ mới để bác bỏ trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Đoàn đo đạc bản đồ lập ngày 15/6/2002.

Từ những phân tích trên cho thấy việc nguyên đơn ông Trần Hữu H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Phạm Đình H3 và bà Trịnh Phan Quế V, hủy phần cập nhập biến động thay đổi chủ do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B xác nhận ngày 01/11/2013 đứng tên ông Phạm Trịnh Th và hủy phần cập nhập biến động thay đổi chủ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận ngày 25/11/2016 đứng tên ông Nguyễn Đồng Đ là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Do đó bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hữu H, giữ y án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H3 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hữu H. Giữ y án sơ thẩm số 1793/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 2; Điều 3; Điều 15 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ điểm al khoản 3 Điều 10 Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu H về việc yêu cầu ông Phạm Trịnh Th trả lại hiện trạng con hẻm đi chung có diện tích ngang l,7m, cạnh dài (*một cạnh 4m và một cạnh 4,29m*) tại vị trí số (2) khoảng giữa căn nhà 148/1C U, Phường 25, quận B (*theo sơ đồ hiện trạng vị trí khu vực tranh chấp liên quan hẻm + cống bị lấn chiếm và được công nhận quyền sử dụng đất do Công ty TNHH Thiết kế và Tư vấn đầu tư xây dựng L lập ngày 12/7/2013*) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1897/2003 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 02/6/2003 cho ông Phạm Đình H3 , bà Trịnh Phan Quế V; yêu cầu hủy phần cập nhật biến động thay đổi chủ do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B xác nhận ngày 01/11/2013 đứng tên ông Phạm Trịnh Th và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động thay đổi chủ do Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận ngày 25/11/2016 đứng tên ông Nguyễn Đồng Đ.

2. Về chi phí định giá: Ông Vũ Mạnh H đại diện cho nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000đ (*một triệu đồng*) - đã nộp đủ xong.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Trần Hữu H chịu 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*), được trừ vào số tiền 2.720.000đ (*hai triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0002277 ngày 07/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Ông Trần Hữu H được nhận lại 2.520.000đ (*hai triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng*).

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Hữu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí (*theo biên lai số 0045898 ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh*) thành án phí phúc thẩm.

4. Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn