

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **150/2020/DS-PT**

Ngày: 15-9-2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và không gian quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hồng Tuyền**.

Các thẩm phán: Ông **Trần Vĩnh Yên**.

Ông **Vũ Hồng Luyện**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Trần Trúc Thủy** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Thắng**– Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020, tại Hội trường D - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và không gian quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K (nay là TP. K) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 288/2020/QĐ-PT ngày 28/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị B**, sinh năm 1933.

Địa chỉ: 51/1 (nay là 60/1) Nguyễn Du, phường X, thị xã K (nay là TP. K), tỉnh Đồng Nai.

Bà B ủy quyền cho chị **Trần Thị Kim X** đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2009) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:

+ Luật sư **Nguyễn Minh T** - Công ty Luật TNHH PN- Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

+ Luật sư **Trần Hải Đ** – Đoàn Luật sư TP. HCM (có mặt).

- Bị đơn: 1/ **Ông Huỳnh Kim S**, sinh năm 1955 (có mặt).

2/ **Bà Phan Thị U**, sinh năm 1959 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 46, Nguyễn Thái Học, phường X, thị xã K (nay là TP. K), tỉnh Đồng Nai.

Bà U ủy quyền cho ông S đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2017) .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: **Ông Nguyễn Thái H** - Luật sư của Công ty Luật TNHH K - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Anh **Trần Phước T1**, sinh năm 1959

2/ Anh **Trần Phước L1**, sinh năm 1964

3/ Anh **Trần Phước L2**, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai

4/ Anh **Trần Phước T2**, sinh năm 1971 (có mặt).

5/ Chị **Trần Thị Kim H1**, sinh năm 1973 (có mặt).

6/ Chị **Trần Thị Kim H2**, sinh năm 1974.

7/ Chị **Trần Thị Kim X**, sinh năm 1966.

8/ Chị **Trần Thị Kim H3**, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 51/1 Nguyễn Du, phường X, thị xã K (nay là TP. K), tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp của anh T, chị H1, anh L1, anh L2, anh T2, chị H2, chị H3 là chị Trần Thị Kim X. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2009).

9/ Ông **Hoàng Quốc V**, sinh năm 1946 (đã chết).

Địa chỉ: Số 16/57, đường C, khu phố 4, phường X, thị xã K (nay là TP. K), tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Việt gồm:

- Bà **Gìn Ngọc L**, sinh năm 1956.

- Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1974.

- Bà **Hoàng Thị Kim P**, sinh năm 1977.

- Ông **Hoàng Anh T**, sinh năm 1978.

- Ông **Hoàng Thế A**, sinh năm 1980.

- Ông **Hoàng Thế P**, sinh năm 1981.

- Bà **Hoàng Mỹ N**, sinh năm 1983.

- Bà **Hoàng Kim T**, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: 57/16, hẻm C, Khu phố 4, phường X, thành phố K (nay là TP. K), tỉnh Đồng Nai.

10/ Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là UBND thành phố K), tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu hành chính đường Cách mạng tháng 8, phường X, thị xã K (nay là TP. K), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Văn N**, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là TP. K).

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Trần Mộng T**, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã K (nay là TP. K). Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2016 (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

(Bà X, ông S, Bà U, bà L, ông T1, bà H2, bà H1 và các Luật sư có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/7/2014, 19/01/2015, 27/6/2016, 06/7/2016, tờ tường trình ngày 26/10/2009, 28/10/2015, 02/3/2016 và tại phiên tòa Nguyên đơn là bà B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị: Anh T1, chị H1, anh L1, chị X, anh L2, anh T2, chị H1, chị H2 ủy quyền cho chị X đại diện trình bày:

Năm 1992, ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U 01 lô đất thổ cư diện tích 75m² (ngang 06m, dài 12,5m). Đến năm 2003 ông B, bà B tiếp tục chuyển nhượng cho ông S, Bà U một căn nhà với diện tích 65 m². Cả hai lần chuyển nhượng đất và mua bán nhà hai bên đều có thỏa thuận giao cho bên mua (ông S, Bà U) làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất của ông B, bà B chưa tách sổ mà ông S, Bà U đã được cấp giấy CNQSD đất với diện tích đất tăng lên so với diện tích đất mà ông B, bà B đã chuyển nhượng. Cụ thể :

- Năm 1992, ông B, bà B chuyển nhượng cho ông S, Bà U 75 m² đất thổ cư. Ông S, Bà U được cấp giấy CNQSD đất 92,8 m² dư 17,8 m², nay là thửa 100, tờ bản đồ số 46, đã được cấp giấy CNQSD đất số V 742252 vào ngày 28/10/2002 và được Ủy ban nhân dân thị xã K cấp lại giấy CNQSD đất số AH 934866 cho ông S, Bà U ngày 13/9/2007 tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính phường X, thị xã K.

- Năm 2003, ông B, bà B bán cho ông S, Bà U một căn nhà diện tích 40 m², cộng thêm phần bếp 25m², tổng cộng là 65m². Ông B, bà B chưa tách sổ, nhưng ông S, Bà U được cấp 82,3m² dư 17,3m² tại thửa 101, tờ bản đồ số 08, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số X 650653 vào ngày 06/8/2003.

Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng bị đơn xây nhà tại thửa đất số 55 và 56 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính phường X đã lấn chiếm phần đất và khoảng không của con hẻm là phần đất nguyên đơn được cấp giấy CNQSD đất vào năm 1991. Do đó, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên yêu cầu ông S và Bà U phải tháo dỡ nhà và trả cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm, cụ thể:

Về đất: 44,9m² thuộc các thửa 55 (6m²), 56 (3,6m²), 101 (11,6m²) và 10,3 m² phần đất con hẻm sát thửa 100 tờ bản đồ số 08 địa chính phường X.

Về không gian quyền sử dụng đất: Yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất là 28,76m² trong đó: Bồn hoa tầng lửng: 0,8m²; ban công tầng lửng là 06m²; bồn trồng hoa tầng 1: 0,8m²; ban công tầng 1: 11m² và diện tích seno mái là: 10,16m².

Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất tại thửa 100 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính phường X, thị xã K do Ủy ban nhân dân thị xã K cấp lại giấy CNQSD đất số AH 934866 cho ông S, Bà U ngày 13/9/2007.

Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu ông S, Bà U phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.207.389đ mà nguyên đơn đã tạm ứng trước.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Do vậy, tại phiên tòa, yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án cụ thể như sau:

Về đất: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng cộng: 22,6 m² thuộc các thửa: Thửa 55 = (6m²), 56 = (3,6m²), 100 = (1,8m² + 8,2m²), 101 = (3m²) tại tờ bản đồ số 08 địa chính phường X.

Về không gian quyền sử dụng đất: Yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất là 28,76m², trong đó: Bồn hoa tầng lửng: 0,8m²; ban công tầng lửng là 06m²; bồn trồng hoa tầng 1: 0,8m²; ban công tầng 1: 11m² và diện tích seno mái là: 10,16m².

Không yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số AH 934866 tại thửa 100 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính phường X, thị xã K do Ủy ban nhân dân thị xã K cấp lại cho ông S, Bà U ngày 13/9/2007.

** Tại bản tường trình ngày 26/10/2009, bản tường trình bổ sung ngày 08/8/2014, 23/10/2015, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U (Bà U do ông S đại diện) trình bày:*

Bị đơn khẳng định không có lấn chiếm đất và khoảng không trên đất như nguyên đơn đã khởi kiện, nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã tiến hành đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện tại, hai thửa đất sang nhượng của nguyên đơn đã được cấp giấy CNQSD đất. Không đồng ý hủy giấy CNQSD đất thửa 100 vì ông bà đã được nhà nước cấp đúng quy định pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn tranh chấp đất và khoảng không đối với căn nhà 44, 46 Nguyễn Thái Học, phường X, thuộc thửa số 55, 56 bị đơn không chấp nhận vì: Thửa 56 bị đơn mua của bà Bành Thị B1 vào năm 1983 cho đến nay bị đơn vẫn sử dụng nguyên diện tích cũ, riêng căn nhà tọa lạc tại thửa số 55, bị đơn mua của ông Hoàng Quốc V vào năm 1994, khi mua căn nhà này đã có từ trước, nên khi xây lại nhà bị đơn đã có sửa chữa và thụt vào trong cho bằng căn nhà của bà B1, sự việc này có ông V là người bán nhà cho bị đơn biết rõ.

Riêng về con hẻm đã có từ trước, có những người xung quanh biết rõ nguồn gốc về con hẻm này. Theo hiện trạng Bản đồ địa chính do thị xã quản lý thì giữa các thửa 54, 55, 56, 99, 100, 101 có một con hẻm công cộng rộng 1,3m là con hẻm chung, các hộ đã sử dụng cách đây trên 50 năm. Do đó, nguyên đơn cho rằng con hẻm này là thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình họ là không đúng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm về việc tranh chấp 22,6m² đất và 28,76m² không gian quyền sử dụng đất tại các thửa 55, 56, 100, 101 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính phường X, thị xã K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc V trình bày:*

Vào năm 1990, Nhà nước có hóa giá cho ông căn nhà tại thửa đất số 55 (theo số thửa hiện tại), sau đó vào khoảng năm 1994 ông bán lại cho vợ chồng ông S căn nhà trên. Một thời gian sau, ông đến chơi thấy vợ chồng ông S xây lại căn nhà đã có sửa chữa và thụt vào trong cho bằng căn nhà của bà B1. Do đó, ông xác định: Căn nhà vợ chồng ông S xây lại không có lấn ra so với hiện trạng trước đây và ông không chịu trách nhiệm về phần tranh chấp này. Riêng về con hẻm, khi ở đó ông thấy có con hẻm, ông B có làm một cổng rào và có nhiều người sử dụng con hẻm này. Tuy nhiên, nguồn gốc con hẻm như thế nào thì ông không biết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã K (UBND) do ông Trần Mộng T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Hồ sơ do Ủy ban nhân dân thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 934866 ngày 13/9/2007 cho ông S, Bà U tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính phường X, thị xã K đã thực hiện đúng quy định pháp luật và cấp đúng đối tượng tại thời điểm cấp giấy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K (nay là thành phố K) căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh số 10 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và không gian quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U.

- Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 934866 ngày 13/9/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận cho ông Huỳnh Kim S, bà Phan Thị U được quyền sử dụng thửa đất số 100 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính phường X, thị xã K.

- Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.207.389đ (mười một triệu hai trăm lẻ bảy ngàn ba trăm tám mươi chín đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải nộp 14.256.600 đồng (mười bốn triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà B đã nộp là 1.000.000đ (biên lai thu tiền số 0000618 ngày 23/10/2009) và 7.426.000đ (biên lai thu tiền số 003564 ngày 05/8/2014) được khấu

trừ vào án phí bà phải nộp. Số tiền bà B còn phải tiếp tục nộp là: 5.830.600 đồng (năm triệu tám trăm ba mươi ngàn sáu trăm đồng).

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2017, bà Nguyễn Thị B do bà Trần Thị Kim X đại diện có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K, đề nghị tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Luật sư tham gia phiên tòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết vụ án do cấp sơ thẩm khi đánh giá các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không triệt để, thu thập chứng cứ không đầy đủ, không xem xét toàn diện khách quan các chứng cứ đã thu thập.

Quan điểm của Luật sư tham gia phiên tòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng về nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Các đương sự vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nên Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà B và Bà X làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã tổng đạt Quyết định xét xử, giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng một số đương sự vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của 227 BLTTDS.

[3] Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ. Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng

Quốc V qua đời nên Tòa án đã đưa vợ, con ông là những người thừa kế hàng thứ nhất của ông V thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V.

Đối với Kháng cáo của nguyên đơn xét thấy:

[4] Về thủ tục thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 07/8/2009, bà B có đơn khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U trả lại 60m² đất thửa 100 và 101. Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà B nhiều lần thay đổi, bổ sung, rút bớt yêu cầu khởi kiện. Tòa án đã thụ lý và có thông báo thụ lý số 160/TB-TLVA ngày 26/10/2009 thụ lý yêu cầu khởi kiện theo đơn của bà B. Ngày 29/07/2014, bà B có đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung: Yêu cầu ông S Bà U trả lại diện tích đất 44,9m² và tháo dỡ ban công 28,76m². Yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà B đã được Tòa án thực hiện và có Thông báo thụ lý số 180/TB-TLVA ngày 05/9/2014 – BL 217, 218.

Ngày 19/11/2015, bà B có xin rút lại 1 phần yêu cầu khởi kiện. Thửa 100 chỉ yêu cầu trả lại 1,8m², công nhận 91m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích con hẻm phía trước thửa 100, 101, phía sau thửa 55, 56 tổng diện tích 44m² là đất hẻm thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà. Ông S Bà U lấn làm sân, buộc ông S Bà U trả lại. Thửa 55, 56 lấn không gian 28m², yêu cầu trả lại. Tòa án đã có thông báo bổ sung yêu cầu khởi kiện theo đúng quy định của pháp luật BL 386.

Ngày 27/6/2016, nguyên đơn bà B có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 100 và yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần 28,72m² ban công của công trình nhà ở số 44 và 46 của ông S (thửa 55, 56). Đến ngày 06/7/2016 bà B lại có đơn thay đổi nội dung: Yêu cầu ông S Bà U trả lại 44m² đất hẻm, tháo dỡ 28,72m² ban công nhà 44 và 46. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 26/10/2009.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà B đã có đơn xin rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn đề ngày 26/7/2017 – BL 588. Cụ thể : Yêu cầu bị đơn trả diện tích đất (1,8m² và 8,2m²) thuộc thửa 100, thửa 55= 6m², thửa 56 = 3,6m²; thửa 101 = 3m² (Tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 4) phường X lý do phần đất này thuộc hẻm nội bộ thuộc quyền sử dụng đất trong tổng diện tích đất 298m² của nguyên đơn. Các nội dung còn lại trong thông báo thụ lý của Tòa án vẫn còn nguyên.

Như vậy, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà B nhiều lần thay đổi, bổ sung, rút bớt yêu cầu khởi kiện. Các đơn yêu cầu khởi kiện của bà B đều đã được thụ lý và tiến hành tố tụng gồm Hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật. Nội dung thay đổi, bổ sung từ ngày 27/6/2016 do khi nguyên đơn rút bớt yêu cầu thì Tòa án chưa đình chỉ, sau đó nguyên đơn lại bổ sung và lại quay lại những nội dung khởi kiện đã được thụ lý. Tại Biên bản hòa giải ngày 09/12/2016, 05/4/2017 Tòa án đã tiến hành hòa giải theo các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

đã được Tòa án tiến hành tố tụng bao gồm cả các yêu cầu khởi kiện đã thay đổi tại phiên tòa sơ thẩm theo quy định của pháp luật. – BL 527,538.

[5] Về nội dung kháng cáo của đương sự xét thấy: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khởi kiện cho rằng, vợ chồng bà bán đất cho ông Huỳnh Kim S, bà Phan Thị U tổng cộng 140m² đất nhưng hiện tại, ông S Bà U sử dụng tổng cộng 200m² nên bà yêu cầu bị đơn là ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U trả lại phần đất dư của thửa 100, 101 là 60m². Quá trình tiến hành tố tụng, nguyên đơn nhiều lần thay đổi yêu cầu khởi kiện, thay đổi các diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/7/2017, nguyên đơn bà B đã có đơn xin rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện – BL 588. Cụ thể: Yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 1,8m² thuộc một phần thửa 100 và 8,2m² phía trước thửa 100 tờ bản đồ số 46, phường X. Lý do phần đất này thuộc hẻm nội bộ thuộc quyền sử dụng đất trong tổng diện tích đất 298m² của nguyên đơn. Lý do nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng cho rằng năm 1992, ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U 01 lô đất thổ cư diện tích 75m² (ngang 06m, dài 12,5m) nhưng nay ông S Bà U quản lý và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 92,8 m². Chứng cứ nguyên đơn đưa ra để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là tờ Giấy sang nhượng đất ghi ngày 20/3/1993 diện tích 12,5m x 6m. Với số tiền 5 cây rưỡi vàng. Giấy này không có chữ ký của bị đơn – BL 26. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn gửi kèm đơn khởi kiện gồm: Đơn xin xây cất, sửa chữa nhà ghi ngày 01/4/1993, Giấy phép xây cất, sửa chữa nhà ghi ngày 21/12/1995 tờ trình nguồn gốc đất ngày 06/11/1999, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/6/1993 thể hiện: Tây giáp đất bà Phan Thị U (hoặc Đất của ông S) – BL 21, 23, 29, 31 và ghi rõ phần giáp bà Phan Thị U dài 14m (BL 21) và dài 14,23m (BL 28,31). Điều này phù hợp với chứng cứ do bị đơn cung cấp là Giấy sang nhượng đất thổ cư ghi ngày 09/5/1993 có chữ ký của ông B, bà B diện tích đất ghi: 6,5m x 14m với giá 55 chỉ vàng – BL 51. Bà B và Bà X thừa nhận chữ ký là đúng của ông B và bà B – BL 66, 445. Sau khi sang nhượng đất, ông S xây dựng nhà như hiện trạng, phía bà B, ông B không có ý kiến phản đối. Năm 2009 bà B khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng khi thì cho rằng ông S lấn chiếm 17m² khi thì cho rằng lấn chiếm 13,4m². Các vị trí nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm cũng không thống nhất. Khi thì lấn dọc ranh hai nhà, khi thì lấn phía trước, khi thì lấn cả ranh dọc cả phía trước. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thì yêu cầu 1,8m phía trước. Tuy nhiên bản vẽ thể hiện phần đất thửa 100, ông S sử dụng có chiều ngang 6,32m². Thửa 99 bên cạnh là của bà B ông B đã xây dựng nhà trước khi ông S Bà U xây nhà như hiện trạng. Phần đất tranh chấp nằm trong thửa 100. Do vậy, nguyên đơn kiện cho yêu cầu trả 1,8m² thuộc thửa 100 là không có căn cứ.

[6] Đối với tranh chấp của bà B về phần đất hẻm phía trước thửa 101: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông S Bà U ký nhận chuyển nhượng từ ông B bà B ngày 16/6/2003 có xác nhận của chính quyền địa phương. Diện tích chuyển nhượng là 82,3m². Ông S Bà U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2003 đúng như diện tích ghi trong hợp đồng hai bên đã ký. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B bà B giữ và nộp bản photo cho Tòa án có ghi cập nhật phần đất chuyển nhượng là 82,3m² (BL 260, 812). Bà B khởi kiện cho rằng chỉ chuyển nhượng 65m², chưa tách sổ mà ông S tự ý lấn chiếm và được cấp sổ 82,3m² nay đo lại là 85m² nên đòi lại 20m² là không có căn cứ. Ngay trước phiên tòa sơ thẩm thì bà B lại yêu cầu ông S trả 3m² do chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 82,3m² nay do thực tế 85,3m². Tuy nhiên theo bản vẽ số 246/2014 ngày 20/01/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thì thửa đất số 101 do thực tế 85,3m² là phù hợp với bản đồ địa chính và hiện trạng đã có nhà trên đất ông S xây dựng ngay sau khi mua đất và ông B bà B không phản đối. Bà B Bà X cũng không xác định được vị trí, ranh mốc cụ thể của 3m² đất tranh chấp. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

[7] Đối với yêu cầu của bà B tranh chấp thửa 55 = 6m², thửa 56 = 3,6 m² và 8,2m² thửa 100. Theo bà B, các phần đất tranh chấp này nằm phía sau thửa đất số 55 và 56 và phía trước của thửa 100 hiện ông S sử dụng làm sân là đất thuộc quyền sử dụng của bà B ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 645 bản đồ số 6 trong tổng diện tích 298m². Các phần đất này ông S Bà U không tranh chấp, không sử dụng riêng, không yêu cầu sử dụng riêng, không xây dựng công trình riêng trên đất mà xác định là hẻm chung là đất công cộng. Ông S cũng không quản lý. Theo bản vẽ và Trích lục bản đồ địa chính khu đất phường X thì phần tranh chấp này thuộc đất Hẻm 60 D (BL 186). Theo trả lời của UBND TP. K tại văn bản số 2306/UBND-NC ngày 27/7/2018 và các văn bản đính kèm thì đất thuộc quy hoạch hẻm 60 D đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch (BL705-716). Hiện chưa có hồ sơ nào chứng minh phần đất này thuộc thửa đất 264 của bà B. Căn cứ để bà B đưa ra khởi kiện chính là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 14/3/1991 cho thửa đất số 645 bản đồ số 6 thị trấn Xuân Lộc, diện tích 298m² đứng tên Ông Nguyễn Văn B và bản kết luận của Thanh tra huyện K ngày 19/01/2007. Tuy nhiên, chứng cứ do bà B cung cấp thì nguồn gốc đất là của ông Trần Văn T để lại theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 03/8/1982 chỉ có diện tích là 187m² (BL 827). Theo trả lời của UBND thành phố K tại văn bản số 3573/UBND-NC ngày 01/11/2019 thì hiện kho lưu trữ không có hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B thửa đất 645 bản đồ số 6 thị trấn L diện tích 298m² (BL 965, 966). Như vậy, hiện chứng cứ bà B cung cấp chưa đủ căn cứ xác định đất hẻm D thuộc quyền sử dụng đất cho ông B

bà B. Hiện đất này thuộc quy hoạch đất Hẻm D. Nếu bà B cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của bà thì khi nhà nước thu hồi làm đường đi công cộng, bà có quyền yêu cầu nhà nước xem xét đền bù theo quy định. Phần nhà ông S Bà U mua của bà B thuộc thửa 55 không có thay đổi so với khi mua năm 1983. Do đó, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Đối với phần lan can, ban công nhà gắn liền thửa đất số 56 ông S xây dựng chiếm không gian bên ngoài thửa đất 56 vượt quá phạm vi diện tích được cấp phép xây dựng. Đây là vi phạm hành chính đối với nhà nước. Nếu xâm phạm đất nằm trong quy hoạch phê duyệt Hẻm 60 D đất phía dưới. Và cũng như phần nhận định trên, nếu đất hẻm phía dưới nhà nước thu hồi làm đường đi công cộng thì phần ban công ông S Bà U xây dựng ở trên cũng không ảnh hưởng đến quyền của gia đình bà B trong việc yêu cầu đền bù.

Do vậy, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ.

[9] Đối với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng:

Trong vụ án có 6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án K chỉ hỏi giá trị pháp lý của 2 thửa đất 100 và 101 xét thấy: Hồ sơ đã được cấp sơ thẩm thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất có tranh chấp gồm thửa 100, 101, 55, 56 và trả lời của cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với yêu cầu xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án tiếp tục thu thập chứng cứ về giá trị pháp lý, trình tự, hồ sơ, nguồn gốc của các thửa đất có tranh chấp trong vụ án và nguồn gốc đất thửa 246 của nguyên đơn để làm rõ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Như vậy, các chứng cứ mà cấp sơ thẩm thu thập còn thiếu đã được cấp phúc thẩm khắc phục.

[10] Đối với ý kiến Luật sư cho rằng bản vẽ năm 2012 và 2014 khác nhau nhưng chứng cứ này không được làm rõ về sự chênh lệch diện tích. Nội dung này đã được đương sự yêu cầu đo vẽ lại, Tòa án đã hợp đồng với cơ quan chuyên môn đo vẽ lại bằng bản vẽ số 246/2014 ngày 20/01/2014 và nguyên đơn đã có ý kiến đồng ý đề nghị Tòa án căn cứ bản vẽ này để giải quyết tranh chấp.

[11] Ý kiến Luật sư cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B từ năm 2003 nhưng chưa giao cho đương sự. Nội dung này đã được cấp phúc thẩm thu thập (BL 966).

Như vậy, việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm chưa đầy đủ đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên quan điểm của Luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[12] Quan điểm của Luật sư: Án sơ thẩm xét xử ngày 27/7/2017 nhưng áp dụng Pháp lệnh số 10/2009 về án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết là không đúng. Bà B thuộc đối tượng người cao tuổi là đối tượng được miễn án phí nhưng án sơ

thẩm không miễn án phí là không đúng. Quan điểm này của Luật sư là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ: Vụ án thụ lý trước ngày 1/1/2017 nên cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật số 10/2009/UBTVQH12 để tính án phí là đúng quy định dẫn chiếu tại Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không áp dụng Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 là chưa đầy đủ. Đương sự tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, không tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là chưa chính xác. Bà B thuộc đối tượng người cao tuổi nhưng bà B không có đơn xin miễn án phí nên không được miễn theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 của Nghị của pháp luật. Do vậy, chỉ chấp nhận 1 phần quan điểm của Luật sư về án phí.

Bà B phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn cơ bản phù hợp với các chứng cứ đã thu thập và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối xét xử là phù hợp các chứng cứ thu thập, quá trình tranh tụng tại phiên tòa và quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B

Sửa một phần quyết định của án sơ thẩm về án phí

Căn cứ Điều 265, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp không gian gắn liền với quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Kim S và bà Phan Thị U đối với các thửa đất 100, 101, 55 và 56 bản đồ số 8 – năm 1999 phường X, thị xã K (nay là thành phố K).

- Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 934866 ngày 13/9/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận cho ông Huỳnh Kim S, bà Phan Thị U được quyền sử dụng thửa đất số 100 tờ bản đồ số 08 bản đồ địa chính phường X, thị xã K.

- Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.207.389đ (mười một triệu hai trăm linh bảy ngàn ba trăm tám mươi chín đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải nộp 200.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà B đã nộp là 1.000.000đ (biên lai thu tiền số 0000618 ngày 23/10/2009) và 7.426.000đ (biên lai thu tiền số 003564 ngày 05/8/2014) được khấu trừ vào án phí bà phải nộp. Hoàn trả bà B 8.226.000đ (tám triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí còn dư.

Bà B không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà B tiền tạm ứng án phí kháng cáo do Bà X đã nộp 300.000đ biên lai thu số 007735 ngày 08/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố K.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

****Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. K;
- Chi cục THADS TP. K;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Hồng Tuyền