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: 580/2024/DS-PT
Ngày: 30 - 7 - 2024
V/v: "Tranh chấp 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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, 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: 291/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 283/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 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: 2081/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Xuân M, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số E P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số A N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn T1 – Đoàn luật sư tỉnh K (xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Thế N, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Số A N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp:

1/Luật sư Lê Minh N1 - Đoàn luật sư Thành phố H (vắng mặt);

2/Luật sư Nguyễn Tuyết N2 - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

3/Luật sư Nguyễn Thị C - Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1/Ông Trần Thế N3, sinh năm 1965 (vắng mặt)

2/Ông Trần Thế L, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3/Bà Nguyễn Thị Bích N4, sinh năm 1974

Địa chỉ: C Sassafras Tree C, VA 22026. USA

4/Bà Từ Mộng T2, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H Đường D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông N3, ông L, bà N4, bà T2: Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số D N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/Uỷ ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Thái T và bà Nguyễn Thị X, bị đơn ông Trần Thế N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thái T, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Nhà và đất tọa lạc tại số A (số cũ 158/70) và nhà số A (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B đều có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đặng . Năm 1988 ông Nguyễn Văn Đặng t cho gia đình ông Nguyễn Thái T bà Nguyễn Thị X căn nhà số A và năm 1994 ông Đ mới bán đứt căn nhà đã cho bà Trương Thị Thu C1 thuê trước đây tại số 158/59 cho bà C1.

Tháng 6/1990 ông Đ có làm đơn tranh chấp đất với nhà 158/59. Ủy bản nhân dân quận B đã ra Quyết định cưỡng chế số 191/QĐ ngày 13/6/1990.

Căn cứ theo bản vẽ ngày 31/3/1994 do X1 thiết kế Công ty quản lý và phát triển nhà lập thì hiện trạng nhà 158/59 thể hiện: hẻm (1.4 x 13.7) là của

nhà 158/21. Năm 1995 gia đình ông T bà X có đơn khiếu nại hộ 158/59 của bà C1 sửa chữa nhà lấn sang hẻm đang tranh chấp. Hàng năm gia đình ông T bà X đều có đóng thuế đầy đủ cho con hẻm này.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thế N (con của bà C1) trả lại diện tích phần đất tranh chấp 17,5m^2 nằm giữa hai nhà số A (số cũ 158/70) và 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 06/6/2022 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập).

Nếu phía bị đơn đồng ý hòa giải thì đề nghị Tòa chia hai, mỗi bên sử dụng một nửa làm hẻm chung, lối thoát hiểm cho hai nhà.

Tại các bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Thế N – do ông Đoàn Văn H đại diện ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với đề nghị của nguyên đơn về việc chia đôi con hẻm cho cả 02 nhà cùng sử dụng.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 8454/2008/GCN ngày 08/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Trần Thế N3, ông Trần Thế N, ông Trần Thế L thì trong giấy chứng nhận này có phần gạch chéo ghi là phần diện tích nhà đất không được công nhận và hiện nay cũng là phần diện tích ông Nguyễn Thái T và bà Nguyễn Thị X đang tranh chấp với gia đình bị đơn. Nhưng kể từ khi nhận được giấy chứng nhận này phía ông Trần Thế N đã liên hệ và làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận B nhiều lần, nhưng không có văn bản trả lời.

Cho đến năm 2018 ông Trần Thế N đã nộp đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà, đất không được công nhận theo giấy chứng nhận nêu trên. Ủy ban nhân dân quận B đã gửi thông báo nộp thuế đối với phần diện tích chưa được công nhận. Bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Thái T tiếp tục khiếu nại. Và Ủy ban nhân dân quận B yêu cầu ông N nhận lại tiền thuế đất đã nộp tại Kho bạc Nhà nước.

Sau đó, ông Trần Thế N đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận B xem xét và có công văn trả lời về nguồn gốc sử dụng và tạo lập từ trước đến nay.

- Về nguồn gốc**:** Ông Trần Thế N có được tài sản, bất động sản này theo hợp đồng tặng cho tài sản, bất động sản theo bản vẽ hiện trạng nhà đất đã được Phòng Quản lý đô thị kiểm tra ngày 31/07/2000 đã được trước bạ đăng bộ, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật;

- Căn cứ các công văn do Ủy ban nhân dân Phường G, Ủy ban nhân dân quận B và các cơ quan chức năng có thẩm quyền đã xác lập, xác định toàn bộ khuôn viên thửa đất, diện tích nhà tại địa chỉ số: 158/59 (số cũ 158/68) Nguyễn Văn Đ1 tọa lạc trọn thửa đất số 58, Tờ bản đồ số 7 Bộ Đ Phường G quận B

(TL.2001/BĐĐC) có diện tích đất: 70,1m^2 do gia đình ông Trần Thế Nghĩa l người sử dụng trực tiếp từ năm 1960 – 2022.

Theo tài liệu địa chính: Biên bản xác định ranh giới**,** mốc giới thửa đất trích lục tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H và Bản vẽ sơ đồ nhà đất thể hiện sát đồ vị trí 1/500 đã được kiểm tra nội nghiệp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thì toàn bộ nhà, đất gồm lối đi riêng của căn nhà địa chỉ: 1 (số M) Nguyễn Văn Đ1 nằm trọn vẹn trong thửa 58 (BĐĐC/2002) theo tài liệu đo năm 2001, tờ bản đồ Phường G quận B.

Như vậy, phần diện tích do gia đình bà Trương Thị Thu C1 đã sử dụng, đăng ký có diện tích nhà đất: 74,1m^2 nằm hoàn toàn trong ranh thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, Phường G, quận B.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 17,5m^2 nằm giữa hai nhà số A (số cũ 158/70) và 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu của gia đình ông Trần Thế N, ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L.

Tại các bản khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L, bà Từ Mộng T3, bà Nguyễn Thị Bích N4 – cùng do ông Đoàn Văn H đại diện ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích N4 là vợ ông Trần Thế N theo Giấy chứng nhận kết hôn số 87 ngày 09/4/2019 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Bà Từ Mộng T3 là vợ ông Trần Thế N theo Giấy chứng nhận kết hôn số 06/2001, quyển số 01 ngày 16/02/2001 do Ủy ban nhân dân phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Bà N4 và bà T3 cam kết bất động sản tọa lạc tại 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của các ông Trần Thế N3, ông Trần Thế N, ông Trần Thế L do nhận chuyển nhượng từ gia đình trước thời kỳ hôn nhân (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 8454/2008/GCN ngày 08/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp).

Ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L, bà Từ Mộng T3, bà Nguyễn Thị Bích N4 thống nhất với ý kiến của bị đơn là ông Trần Thế N – do ông Đoàn Văn H trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận B – do bà Ngô Thị H1, ông Nguyễn Quốc T4 và ông Trương Công L1 trình bày:

Tại bản khai ngày 05/10/2022, bà H1, ông T4, ông L1 bảo lưu quan điểm tại Công văn số 3466/UBND-TNMT ngày 30/9/2022 của Ủy ban nhân dân quận B và xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T5, bà Nguyễn Thị X về việc buộc bị đơn ông Trần Thế N, ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L giao trả phần diện tích khoảng trống (hẻm) giữa hai nhà số A (số cũ 158/70) và 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 06/6/2022 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập).

2/Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thế N về việc công nhận phần diện tích khoảng trống (hẻm) giữa hai nhà số A (số cũ 158/70) và 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 06/6/2022 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) là thuộc về nhà 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B (do ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L, ông Trần Thế N đồng sở hữu).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 20/3/2023 và 27/3/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Thái T và bà Nguyễn Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 14/3/2023 bị đơn ông Trần Thế N kháng cáo bản án sơ thẩm

- Ngày 27/3/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1941/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thái T, bà Nguyễn Thị X (có bà Nguyễn Xuân M là đại diện theo ủy quyền), bị đơn ông Trần Thế N (có ông Đoàn Văn H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của các đương sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên nội dung quyết định của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phần tranh luận:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung trình bày đã nêu trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/6/2024, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Đ2, nguồn gốc đất của ông Đ2 là đất từ đường hương hỏa, có bằng khoán trước năm 1975. Bản án sơ thẩm quyết định không giao phần đất cho ai là không đúng.

Bà Trương Thị Thu C1 là người thuê căn nhà của ông Đ2, sau đó mua căn nhà này. Văn tự bán căn nhà thể hiện chiều ngang 2,8m, nhưng đo vẽ hiện nay thì ngang 3,1m. Giấy mua bán nhà là mua bán căn nhà có tứ cận, xác định không có diện tích đất dư. Bản vẽ năm 1994 đã xác định phần đất tranh chấp này là của bà X. Nội dung trả lời của Ủy ban nhân dân quận B tại Thông báo số

126/XL.QLĐT là không đúng không khách quan, bởi bản vẽ năm 1994 kèm theo văn tự mua bán nhà năm 1994 là chứng cứ chứng minh phần đất này của bà X. Mặc dù, phần đất ông Đặng t cho bà X không có diện tích, không có tứ cận nhưng căn nhà bà X là có trước, khi xây dựng bà X chừa một diện tích đất để trổ cửa. Bà X được cho đất năm 1988 chứ không phải cho nhà, trong khi đó bà C1 mua căn nhà số A (số cũ 158/68) và không có diện tích đất dư. Nhận định bản án sơ thẩm là không khách quan, theo quy định luật đất đai thì phần đất có nguồn gốc là có chủ. Bản vẽ lập năm 1994 để phân biệt căn nhà bán cho bà C1 và căn nhà của bà X, có sự đồng ý của ông Đ2. Do đó, trong văn tự bán nhà có nội dung không có đất dư ra.

Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 238/GP-UB ngày 09/3/1994 ghi nhận ông Đặng bán nhà cho bà C1 có diện tích 47,6m^2, nhưng hiện nay diện tích đã lên hơn 90m^2. Năm 1994 ông Đ2 cho lập bản vẽ lần thứ 2, phần đất tranh chấp là đất của bà X xây nhà chừa lại, để tạo khoảng không gian.

Bản án sơ thẩm căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà X, bà C1 không có phần diện tích này nên không giao cho ai là không đúng. Vì đây không phải là lối đi chung, không phải là đất quy hoạch giao thông.

Nguồn gốc đất là của ông Đ2, không có tranh chấp, từ năm 1995 do tranh chấp nên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X chứ không phải là đất công cộng. Nội dung nhận định trong quyết định kháng nghị là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X, chấp nhận quyết định kháng nghị, không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu:

Nguyên đơn cho rằng có Giấy ưng thuận năm 1988 về việc ông Đ2 cho bà X xây nhà trên đất tranh chấp, nhưng hồ sơ vụ án không có giấy ưng thuận này. Hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn không bao gồm diện tích đất tranh chấp. Nguyên đơn sử dụng bản đồ nhà bà C1 để xác định phần đất tranh chấp là của nhà bà X, nhưng theo Thông báo số 126/XL.QLĐT của Ủy ban nhân dân quận B thì gia đình bà C1 đã quản lý sử dụng đất. Phía nguyên đơn không có ý kiến khiếu nại đối với Thông báo này, nên hiện nay kết quả giải quyết này vẫn có hiệu lực. Trong tờ kê khai quản lý sử dụng đất năm 1999 thì bà X không đăng ký kê khai, không thể hiện diện tích đất tranh chấp, không ý kiến đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà X.

Đối với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì: Biên bản xác minh của theo nội dung quyết định kháng nghị nêu không liên quan đến nội dung vụ án này. Nguyên đơn cho rằng phần diện tích tăng thêm là phần đất tranh chấp nhưng trong hồ sơ cơ quan ban ngành trả lời cho Tòa án cũng thể hiện sử tăng diện tích là tăng theo hướng T, không liên quan đến phần đất tranh chấp trong vụ án này.

Trong hồ sơ vụ án ngoài giấy tờ kê khai quyền sử dụng đất, thì gia đình bà C1 có quá trình quản lý, sử dụng đất. Năm 2018 ông N đăng ký kê khai và đã đến bước đóng lệ phí trước bạ, nhưng do gia đình bà X tranh chấp nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với phần đất tranh chấp dừng lại. Do đó, ông N đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này, bởi mặc dù nguồn gốc đất của ông Đ2 nhưng ông Đ2 đã từ bỏ quyền sử dụng đất, gia đình bà C1 có quá trình quản lý sử dụng đất nên đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Bản án sơ thẩm không công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là có thiếu sót.

Ngoài ra, hồ sơ kê khai của Ủy ban nhân dân quận B thể hiện khuôn viên diện tích đất của ông Nghĩa l hơn 70m^2. Sau khi bà C1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông N thì ông N tiếp tục sử dụng đất, việc tặng cho đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng không buộc ông N tháo dỡ phần xây dựng trên đất là không đúng. Về án phí dân sự sơ thẩm thì đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch, nhưng sơ thẩm buộc đương sự chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Về kết quả giải quyết: Phần diện tích ông Đ2 chuyển nhượng nhà cho bà C1, trong văn tự thể hiện không có đất dư. Mặc dù gia đình bà C1 sử dụng con hẻm có làm hàng rào nhưng phần đất này không nằm trong diện tích nhà ông Đặng b cho bà C1, ý chí ông Đặng c chuyển nhượng cho bà C1 phần diện tích 45,6m^2. Khi ông Đặng l1 bản vẽ nhà có thể hiện con hẻm cho bà X. Do đó, đủ cơ sở xác định phần diện tích mà ông Đ2 cho bà X là phần đất và con hẻm đang tranh chấp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo nguyên đơn; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày thống nhất của nguyên đơn, bị đơn thì nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 17,5m^2 nằm giữa 02 căn nhà số A (số cũ 158/70) và số 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Văn Đặng . Để có đủ cơ sở giải quyết vụ án, ngày 25/6/2024 Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản số 1688/CV-PT gửi Ủy ban nhân dân Phường E và Công an P, Quận C Thành phố Hồ Chí Minh để xác minh thông tin nhân thân của ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1916; Giấy CMND số 022995229 cấp ngày 16/11/1992; Hộ khẩu thường trú: 2 N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại văn bản số 338/UBND ngày 31/7/2024 Ủy ban nhân dân Phường E, Quận C trả lời: Qua tra cứu sổ bộ K, sổ bộ khai, sổ bộ kết hôn và sổ bộ nuôi coi nuôi lưu tại địa phương từ tháng 7/1986 thì không có thông tin liên quan đến ông Đ2.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Thái T, bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Thế N phải trả lại diện tích đất tranh chấp trên, vì cho rằng phần đất này đã ông Đặng t cho nguyên đơn từ năm 1988.

[4] Bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Đ2, gia đình bà C1 đã quản lý, sử dụng ổn định diện tích nhà, đất 74,1m^2 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện, và có yêu cầu phản tố được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[5.1] Xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm:

Các tài liệu liên quan đến căn nhà 158/21 (số cũ 158/70): Giấy phép xây dựng ngày 26/10/1989 cấp phép cho nhà 158/70 của nguyên đơn với diện tích xây dựng 48m^2; Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 của nhà 158/70 thể hiện diện tích xây dựng 48m^2 trên tổng diện tích khuôn viên là 60m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB650047 ngày 07/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho nguyên đơn ông T, bà X thể hiện không có phần khoảng trống giữa 02 nhà. Vậy, tất cả các tài liệu trên đều không thể hiện nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

Các tài liệu liên quan đến căn nhà 158/59 (số cũ 158/68): Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 của nhà số A do bà Trương Thị Thu C1 đứng tên khai trình: Nhà có diện tích xây dựng 45,60m^2, tổng diện tích sàn xây dựng là 45,60m^2; Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 238/GP-UB ngày 09/3/1994 cho phép ông Nguyễn Văn Đ2 bán nhà cho bà Trương Thị Thu C1 chỉ công nhận diện tích xây dựng 45,60m^2 (dài 15,20m x ngang 3m); diện tích đất khuôn viên: Để trống không ghi; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 8454/2008/GCN ngày 08/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Trần Thế N3, Trần Thế N, Trần Thế L thể hiện phần diện tích khoảng trống tranh chấp giữa hai bên không được Nhà nước công nhận.

Thông báo 126/XL.QLĐT ngày 18/5/1996 của Phòng Quản lý đô thị quận B về việc giải quyết tranh chấp khiếu nại giữa 02 hộ 158/68 và 1 N, Phường G, quận B có nội dung:

"*Về nguyên tắc pháp lý: diện tích chủ quyền nhà của hai bên đều không có diện tích con hẻm.*

Nhưng so sánh hiện trạng cấu trúc nhà của 02 bên thì nhà bà C1 có cửa sổ, cửa sau mở ra hẻm và gia đình bà C1 đã trực tiếp sử dụng từ bấy lâu nay, riêng nhà bà X không có một cấu trúc nào mở ra hẻm và gia đình bà X không trực tiếp sử dụng từ trước đến nay. Việc bản vẽ lập ngày 31/3/1994 của nhà 158/68 Nguyễn Văn Đ1 ghi phần hẻm là hẻm riêng nhà 158/70 Nguyễn Văn Đ1 là không đúng với thực tế và trái với Giấy phép xây dựng số 326/GP ngày 26/10/89 của Phòng Xây dựng trước đây".

[5.2] Xét, theo các tài liệu chứng cứ trên thể hiện cả nguyên đơn, bị đơn đều không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản giải quyết khiếu nại ngày 18/7/1995 của Ủy ban nhân dân Phường G, quận B có nội dung: *Năm 1990 ông Đ2 có tranh chấp lấy lại đất, được giải quyết trả lại đất qua Quyết định cưỡng chế số 191/QĐ-UB ngày 13/6/1990 của Ủy ban nhân dân quận B, và bà C1 tuy có xin phép sửa chữa chống dột, nhưng có nới rộng diện tích ra phần hẻm đang tranh chấp nên tạm đình chỉ xây dựng,* thì không đủ căn cứ chứng minh về ý chí ông Đ2 đã tặng cho nguyên đơn phần đất tranh chấp.

Về quá trình quản lý, sử dụng thì nguyên đơn được tặng cho đất từ năm 1988, xây dựng nhà số A (số cũ 158/70) từ năm 1989, đăng ký kê khai nhà đất năm 1999; Trong khi đó, bà C1 mua căn nhà số A (số cũ 158/68) từ ông Đặng vào năm 1994, được cấp giấy chứng nhận vào năm 2008. Như vậy, thời điểm bị đơn mua căn nhà 158/59 (số cũ 158/68) thì nguyên đơn đã xây dựng nhà số A (số cũ 158/70), nhưng không có phần diện tích đất tranh chấp. Theo Thông báo 126/XL.QLĐT ngày 18/5/1996 của Phòng Quản lý đô thị quận B thì từ trước đến nay gia đình bị đơn trực tiếp sử dụng phần diện tích đất tranh chấp để mở cửa sổ, còn nhà của nguyên đơn không có cấu trúc mở ra hẻm. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Mặc dù các giấy tờ về quyền sở hữu liên quan đến căn nhà số A (số cũ 158/68) không thể hiện phần diện tích đất tranh chấp, nhưng về thực tế thì gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ khi mua căn nhà số A (số cũ 158/68). Hiện trạng cấu trúc thì nhà của bị đơn có cửa sổ, cửa sau mở ra hẻm. Việc gia đình bị đơn quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên chỉ có nguyên đơn tranh chấp, nhưng nguyên đơn không có căn cứ chứng minh quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Trong khi đó, gia đình bị đơn có quá trình chiếm hữu liên tục, công khai từ năm 1994 đến nay nên đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Theo nội dung nhận định nêu ở mục [5] thì yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị về việc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không được chấp nhận; Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị về phần án phí dân sự sơ thẩm: Nhận định của Quyết định kháng nghị về việc xác định vụ án thuộc trường hợp án phí dân sự không có giá ngạch và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế N3 và ông Trần Thế L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, theo nội dung nhận định nêu trên thì yêu cầu phản tố của bị đơn là được chấp nhận, nên phía bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung quyết định kháng nghị về phần này.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân cấp cáo tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[8] Án phí và chi phí tố tụng:

- Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu. Chi phí đo vẽ là 5.069.628 đồng + 180.248 đồng = 5.249.876 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng; Chi phí thẩm định giá là 20.000.000 đồng; Tổng cộng là 35.249.876 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này, nên đã nộp xong chi phí tố tụng.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1943; Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960 được miễn theo quy định tại 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.

Bị đơn không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T và bà Nguyễn Thị X;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thế N;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 1941/QĐ-VKS-DS ngày 27/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm số 283/2023/DS-ST ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 175, Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái T5, bà Nguyễn Thị X về việc buộc bị đơn ông Trần Thế N, ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L giao trả phần diện tích khoảng trống (hẻm) giữa hai nhà số A (số cũ 158/70) và 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 06/6/2022 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập).

2/Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thế N:

Công nhận phần diện tích khoảng trống (hẻm) giữa hai nhà số A (số cũ 158/70) và 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 06/6/2022 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập) là thuộc về nhà 158/59 (số cũ 158/68) N, Phường G, quận B (do ông Trần Thế N3, ông Trần Thế L, ông Trần Thế N đồng sở hữu).

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3/Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp xong chi phí tố tụng.

4/Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thái T bà Nguyễn Thị X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thế N không phải chịu; Hoàn trả cho đương sự 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002736 ngày 27/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Thái T, bà Nguyễn Thị X không phải chịu.

- Ông Trần Thế N không phải chịu; Hoàn trả cho đương sự 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004325 ngày 16/3/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (2);
- BĐ (1);
-NLQ (5)
- Lưu (10) 23b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu