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

Bản án số: 231/2019/DS-PT
Ngày: 28/3/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 28 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2120/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 751/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1942
Địa chỉ: Số 298/18 đường P, Phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Doãn T
Địa chỉ: Số 451/1A đường B, Phường W, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:
1. Bà Chung Thị Vĩnh L, sinh năm 1964
Địa chỉ: Số 298/16 đường P, Phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1978
Địa chỉ: Số 325/16/9 đường B, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư Công ty Luật TNHH S thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Minh H
2.1. Ông Đặng Văn R, sinh năm 1930

2.2. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1933

2.3. Ông Đặng Minh M, sinh năm 1990

2.4. Ông Đặng Minh K, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Số 298/16 đường P, Phường Q, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 6 đường P, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị N và bị đơn bà Chung Thị Vĩnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn ông Lê Doãn T trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại Đơn khởi kiện đề ngày 03/9/2013, cụ thể yêu cầu công nhận phần diện tích đất 9,5m^2 (ngang 0,5m, dài 19m) thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị N. Đây là phần đất tiếp giáp với nhà số 298/16 đường P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Theo trích sao điền thổ số 367 ngày 10/11/2014, đã thể hiện phần diện tích đất thực tế theo hiện trạng sử dụng của gia đình bà Lê Thị N là 145,7m^2.

+ Văn bản trả lời số 14526 ngày 18/11/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; Biên bản xác định ranh đất, mốc giới, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, phần đất 9,5m^2 (ngang 0,5m, dài 19m) nằm trong khuôn viên 145,7m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị N. Từ các căn cứ cho yêu cầu trên đề nghị bà Chung Thị Vĩnh L trả lại phần đất lấn chiếm bên hông nhà.

- Bị đơn bà Chung Thị Vĩnh L trình bày:

Bà L đề nghị Tòa công nhận phần diện tích đất 4,05m^2 (cụ thể phần diện tích từ cổng vào đến hiên nhà của nhà bà có diện tích dài 4,6m x 0,5m = 2,3m^2; đoạn thứ hai tính từ phần cuối của khoảng hở của căn nhà có diện tích chiều dài mỗi bên là 2,5m x 0,5m = 1,25m^2) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập ngày 18/5/2015 đối với căn nhà 298/16 đường P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của bà Chung Thị Vĩnh L.

Căn cứ cho yêu cầu trên là các tài liệu sau: Theo bản vẽ hiện trạng ngày 6/4/1992, tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ năm 1992 thì tổng diện tích của nhà là 76,9m^2. Phần diện tích đất (11m x 0,5m = 5,5m^2) còn lại là khoảng hở chung giữa hai nhà 298/18 và 298/16 đường P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra bà L có yêu cầu phản tố đề nghị buộc bà N tháo dỡ tường mặt tiền có diện tích 0,5 m^2 và hàng rào hiện hữu dọc theo giữa hai nhà hoàn trả phần diện tích đất phía trên cho bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B có ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Ánh N đại diện trình bày:

Nhà số 298/16 đường P, Phường Q, quận B(thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 30-bản đồ địa chính được Ủy Ban nhân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1937/GCN/2009 ngày 13/5/2009 cho ông Đặng Minh H, bà Chung Thị Vĩnh L, trong đó diện tích đất công nhận 76,9m^2 ; tại sơ đồ nhà đất thể hiện giữa nhà số 298/16 và nhà 298/18 có lối đi chung(phần diện tích lối đi chung không thuộc phần diện tích 76,9m^2 được công nhận nêu trên.)

Nhà số 298/18 P, Phường Q, quận B (thửa 81, tờ bản đồ số 30 - bản đồ địa chính được Ủy Ban nhân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00638 ngày 08/3/2005 cho bà Trần Thị N. Trong đó diện tích đất 136m^2 ; tại sơ đồ nhà đất thể hiện giữa nhà số 298/16 và nhà 298/18 có khoảng hở chung (phần diện tích lối đi chung không thuộc phần diện tích 136m^2 được công nhận nêu trên.) ngày 14/4/2005 bà Trần Thị N tặng cho nhà đất nêu trên cho bà Lê Thị N theo hợp đồng tặng cho số 03496/HĐTCQSDĐ tại phòng công chứng số 5 và được UBND quận B cập nhật biến động ngày 17/2/2006.

Như vậy, phần khoảng hở giữa nhà 298/16 và nhà 298/18 P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức…(gọi chung là người sử dụng đất).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2120/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn và yêu cầu phản tố.

Buộc bà Lê Thị N phải tháo dỡ tường rào mặt tiền có diện tích 0,5 m x 2m của nhà 298/18 P, Phường Q, quận B, thành phố Hồ Chí Minh ngay tại vị trí tiếp giáp với tường rào nhà 298/16 đường P, Phường Q, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Kiến nghị Ủy Ban nhân dân quận B xem xét điều chỉnh công nhận phần diện tích nở hậu là phần cuối của khoảng hở thuộc căn nhà 298/16 đường P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích chiều dài mỗi bên là 2,5m x 0,5m = 1,25m2 trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1937/GCN/2009 ngày 13/5/2009 đã cấp cho bà Chung Thị Vĩnh L ông Đặng Minh H. Bà L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải làm nghĩa vụ tài chính nếu có đối với nhà nước.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 01 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo đối với Bản án số 2120/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02 tháng 11 năm 2018, bị đơn bà Chung Thị Vĩnh L kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Doãn T yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản

án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Chung Thị Vĩnh L có đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Xuân Đ yêu cầu Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 2120/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ Tòa án nhân dân quận B để điều tra và xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 01 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo; Ngày 02 tháng 11 năm 2018 bị đơn bà Chung Thị Vĩnh L có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Lê Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy: phía nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N công nhận cho bà N được quyền sử dụng 9,5m^2 (ngang 0,5m, dài 19m). Đây là phần đất tiếp giáp với nhà số 298/16 đường P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bà N không chỉ ra được vị trí đất bà N yêu cầu ở vị trí nào và theo tờ bản đồ nào. Qua phần thủ tục hỏi, đại diện nguyên đơn xác nhận, ở cấp sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cho tiến hành đo vẽ để xác định cụ thể diện tích và vị trí đất mà bà N yêu cầu nhưng không được chấp nhận.

Đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo vẽ hiện trạng và không áp ranh hiện trạng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đương sự được cấp để xác dịnh diện tích và vị trí đất tranh chấp là thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Xét kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà L đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất 4,05m^2 (cụ thể phần diện tích từ cổng vào đến hiên nhà của nhà bà có diện tích dài 4,6m x 0,5m = 2,3m^2; đoạn thứ hai tính từ phần cuối của khoảng hở của căn nhà có diện tích chiều dài mỗi bên là 2,5m x 0,5m =

1,25m^2) theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập ngày 18/5/2015 đối với căn nhà 298/16 đường P, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuy nhiên, theo bản đồ hiện trạng vị trí nói trên và tại phiên tòa, đại diện bà L không xác định chính xác phần đất bà L yêu cầu; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà L nhưng phần Tòa án sơ thẩm chấp nhận lại tuyên không rõ ràng và bản đồ xác định vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ theo yêu cầu của bà L chưa được áp ranh lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự là thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Tòa án cấp sơ thẩm sửa chữa bản án trong phần nhận định và quyết định của bản án về phần án phí nhưng trong biên bản nghị án không nghị án nội dung này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân theo hướng trên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do đó, để giải quyết vụ án được khách quan, đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao về cho Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh để điều tra và xét xử lại.

Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được xét xử sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Lê Thị N và bị đơn bà Chung Thị Vĩnh L.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 2120/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận B - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị N số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0005742 ngày 07/11/2018 của chi cục thi hành án dân sự quận B.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Chung Thị Vĩnh L số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0005750 ngày 12/11/2018 của chi cục thi hành án dân sự quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS Q.B;
- Các đương sự;
- Lưu. (T/18).

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

Trần Thị Kim Quy