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: 144/2022/DSPT
Ngày: 04/4/2022
Về việc tranh chấp đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

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

Ngày 04 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp đất đai";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 837/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: : Số A1, đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Công M1, sinh năm 1955 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 002637, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/5/2019 tại Văn phòng công chứng Z) (có mặt).

Địa chỉ: Số A1, đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Kiến Th– Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường H, Phường I, quận Bình G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1. Ông Huỳnh Vĩnh T, sinh năm: 1958.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Số A2 đường Tân Hòa Đông, phường 14, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số A2 đường Tân Hòa Đông, phường 14, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Cao Thị L, sinh năm 1979 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 00013707, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 07/5/2019 tại Văn phòng công chứng Y) (có mặt).

Địa chỉ: đường K, phường U, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: đường K, phường U, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Công M1, sinh năm 1955 (có mặt);

2. Ông Huỳnh Công T1, sinh năm 1960;

3. Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1962;

4. Ông Huỳnh Công T2, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Số A1, đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Huỳnh Thị Kim L1, sinh năm 1958

Địa chỉ: đường X, phường S, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Công T1, ông Huỳnh Tuấn K, ông Huỳnh Công T2, bà Huỳnh Thị Kim L1: Ông Huỳnh Công M1 - sinh năm 1955 (theo giấy ủy quyền có số công chứng 002637, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/5/2019 tại Văn phòng công chứng Z) (có mặt);

Địa chỉ: Số A1 đường B, Phường 14, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/4/2019 của bà Huỳnh Thị Kim P và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự có lời khai như sau: Bà Huỳnh Thị Kim P, ông Huỳnh Công M1 đồng thời đại diện bà Huỳnh Thị Kim P là nguyên đơn, đại diện ông Huỳnh Công T1, ông Huỳnh Tuấn K, ông Huỳnh Công T2, bà Huỳnh Thị Kim L1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày*:**

Tài sản tranh chấp trong vụ án là khoảng đất trống diện tích 14,5m^2 giữa căn nhà số A2 và nhà số A1 đường B, Phường 14, Quận D, có nguồn gốc thuộc khu đất của ông Huỳnh Văn M2 và bà Trương Thị Q. Năm 1967, ông M2 và bà Q đem phân chia cho 04 người con của ông bà tên là Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn Tr, Huỳnh Văn N1, bà Huỳnh Thị R. Trong đó ông Tr được chia phần nhà đất có nhà số A1 đường B, ông Huỳnh Văn N1 được chia phần đất có nhà số A2 đường B, giữa 2 phần nhà đất này có khoảng trống thông thoáng để 2 nhà A1 và A2 đường B sử dụng chung, phía nhà A1 có trổ cửa sổ và xây ô-văng cửa sổ thông ra phần đất tranh chấp và sử dụng làm khoảng trống thông thoáng, đi vào sơn phết tường bên hông, gắn các thiết bị điện của nhà A1 đường B. Trên bản vẽ năm 1989 của Phòng Xây dựng nhà đất Quận D xác định khoảng trống này là lối đi chung và trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp

cho cả 02 nhà đều không công nhận phần đất trống này cho hộ nào. Ông Huỳnh Văn Tr và bà Trần Thị N3 (là cha mẹ của nguyên đơn) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29458/2001 ngày 05/12/2001 đối với nhà đất số A1 đường B. Do ông Tr và bà N3 chết nên các đồng thừa kế đã đi khai nhận di sản thừa kế và đồng ý để nguyên đơn đứng tên trên giấy chủ quyền nhà đất. Đến năm 2004, ông Huỳnh Vĩnh T và vợ là Bà Nguyễn Thị Xuân M, chị ruột của ông T là bà Huỳnh Thị Ngọc A là chủ sở hữu nhà đất số A2 (ông T, bà A là con ruột của ông Huỳnh Văn N1 và bà Nguyễn Thị K1) đã rào phần đất trống giữa 02 nhà lại, biến thành đất của riêng nhà số A2. Cũng trong năm 2004 khi thấy đất bị chiếm, ông Huỳnh Công T2 (em ruột của nguyên đơn) đã làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân Phường C và các cơ quan khác để buộc nhà số A2 tháo dỡ hàng rào trái phép trên đất trống. Ủy ban nhân dân Phường C có lập biên bản bản vi phạm về xây rào trước và yêu cầu tháo dỡ nhưng ông T không chấp hành.

Đến ngày 22/6/2006, Ủy ban nhân dân Quận D ban hành Quyết định số 1648/QĐ-UBND-TNMT giải quyết tranh chấp giữa 02 nhà với nội dung xác định khoảng trống giữa 02 nhà và giao UBND Phường C Quận D xử lý vi phạm hành chính về xây dựng đối với nhà số A2 do xây dựng không phép và buộc khôi phục hiện trạng. Ngày 27/8/2007, Ủy ban nhân dân Phường C ban hành Quyết định số 187/QĐ-KPHQ buộc ông T phải khắc phục hậu quả là khôi phục hiện trạng ban đầu do xây rào không phép. Ông T khiếu nại Quyết định số 1648/QĐ-UBND-TNMT ngày 22/6/2006 của Ủy ban nhân dân Quận D đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và có Quyết định số 3563/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 giải quyết tranh chấp đất giữa ông T và ông T2 với nội dung không công nhận đơn của ông T, xác định phần đất trống là phần đất sử dụng chung của 02 nhà và chỉ đạo thực hiện Quyết định số 187/QĐ-KPHQ của Ủy ban nhân dân Phường C buộc ông T khắc phục hậu quả, khôi phục hiện trạng để giữ thông thoáng giữa 02 nhà. Ông T khởi kiện yêu cầu hủy quyết định số 3563/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của UBND TP.HCM, sau đó Tòa án nhân dân TP.HCM xét xử và có bán án số 1163/2014/HC-ST ngày 26/9/2015 bác yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông T kháng cáo và Tòa án cấp cao tại TP.HCM đã tuyên hủy quyết định số 3563/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của UBND TP.HCM với lý do phần đất tranh chấp thuộc bằng khoán số 333 Chợ Lớn – Phú Lâm do ông Huỳnh Văn M2 và bà Trương Thị Q đứng bộ nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. UBND Quận D cũng có quyết định số 1615/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/3/2017 thu hồi và hủy bỏ quyết định giải quết tranh chấp số 1648/QĐ-UBND-TNMT ngày 22/6/2006 của Chủ tịch UBND Quận D.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 14,5m^2 giữa hai nhà A2 và A1 đường B (theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản bồ TP.HCM lập ngày 25/10/2012) là khoảng đất trống sử dụng chung giữa hai nhà A2 và A1 đường B, cụ thể người sử dụng đất nhà A1 đường B là các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn Tr và bà Trần Thị N3 là ông Huỳnh Công M1, Huỳnh Thị Kim P, Huỳnh Thị Kim L1, Huỳnh Công T1, Huỳnh Tuấn K, Huỳnh Công

T2. Đồng thời yêu cầu ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M tháo dỡ phần hàng rào xây trên phần diện tích đất vừa nêu.

***Bà Cao Thị L đại diện ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M là bị đơn trình bày*:**

Phần diện tích đất 14,5m^2 (theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ TP.HCM lập ngày 25/10/2012) có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn M2 và bà Trương Thị Q theo bằng khoán số 333 Chợ Lớn – Phú Lâm. Năm 1967 ông M2 và bà Q chia cho các con là ông Huỳnh Văn N 280m^2 thuộc bằng khoán số 568, ông Huỳnh Văn Tr 280m^2 thuộc bằng khoán số 567 hiện có nhà số A1 đường B, ông Huỳnh Văn N1 280m^2 thuộc bằng khoán số 566 hiện có nhà số A2 đường B, bà Huỳnh Thị R phần đất còn lại. Việc phân chia theo ranh đất nhưng thực tế các hộ chỉ sử dụng theo ranh cũ của căn nhà hiện hữu mà không sử dụng theo đất phân ranh được chia.

Sau đó, giữa ông Huỳnh Văn Tr và ông Huỳnh Vĩnh T có tranh chấp về phần đất giữa hai nhà A2 và A1 đường B. Tại biên bản hòa giải ngày 23/6/1990 của UBND Phường C Quận D, ông Tr thừa nhận: *"Tôi đồng ý phần đất hẻm hiện nay tôi sẽ trả lại cho bên cháu T ... phần đất hẻm giữa hai nhà tôi và cháu T nay tôi đồng ý trả lại, nhưng hiện nay để đảm bảo an ninh nên tôi xin được rào đến khi nào cháu T cất nhà thì cứ việc cất sát vách tôi sẽ đồng ý không khiếu nại"*. Ông Tr thừa nhận lấy cây mận hiện đang còn trên đất là ranh giới giữa hai nhà A2 và A1. Ngoài ra, ông Tr có xây dựng nới rộng nhà A1 đường B ra phần đất trống giữa hai nhà A2 và A1. Sau khi giải quyết tranh chấp, ông Tr xây tường rào ngăn cách với phần đất vừa nêu điều này chứng tỏ ông Tr đã có ý chí thừa nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của nhà A2 đường B.

Theo bằng khoán số 333 Chợ Lớn - Phú Lâm không thể hiện giữa 02 thửa đất 566 và 567 có khoảng đất trống từ khi được phân chia. Nhà A2 và A1 đường B sử dụng theo ranh thực tế từ khi được phân chia cho đến nay. Nhà A2 đường B đã sử dụng riêng phần đất này từ trước đến nay, đến năm 2004 có xây hàng rào phía trước như hiện nay. Nội dung biên bản ngày 01/6/1999 không phải giải quyết về khiếu nại thỏa thuận của ông Tr theo biên bản ngày 23/6/1990 và cũng không có nội dung nào thể hiện ông T từ bỏ quyền sở hữu đất đối với phần đất 14,5m^2 này và không thừa nhận phần đất 14,5m^2 là phần đất sử dụng chung giữa 2 nhà A2-A1 đường B như nguyên đơn trình bày. Các quyết định số 1648/QĐ-UBND-TNMT ngày 22/6/2006 của Ủy ban nhân dân Quận D và Quyết định số 3563/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa xem xét đầy đủ nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của 02 nhà A2 và A1 đường B. Quyết định số 1648 còn xác định khoảng hở giữa 2 nhà A2 - A1 đường B thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý là không có căn cứ pháp luật, không xem xét đầy đủ nguồn gốc sử dụng đất. Hiện nay Quyết định 3563 bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy và quyết định 1648 đã bị Ủy ban nhân dân Quận D thu hồi và hủy bỏ. Do đó, 02 quyết định vừa nêu đã không còn giá trị pháp lý. Khi nhà A2 đường B xin cấp giấy chứng nhận có xin cả phần đất tranh chấp nhưng do được thông báo là có qui hoạch nên không được công nhận. Năm 2004, khi nhà A1 đường B trổ cửa sổ và xây ô - văng thì

nhà A2 đường B có khiếu nại như không được giải quyết. Phần khoảng hở giữa 2 nhà A2 - A1 đường B trước đây kéo dài đến phần đất được ký hiệu số 6 trên bản đồ hiện trạng mà hiện nay đã cấp giấy chứng nhận cho nhà A2 đường B do bà Ngọc A đứng tên, trên thực tế phần diện tích đất 14,5m^2 này là lối đi hàng ngày vào phần đất phía sau nhà của bà Ngọc A. Bà Ngọc A đã đứng tên nhà A2 đường B, nên không còn liên quan đến hàng rào phía trước phần đất tranh chấp.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn, ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, bà L đại diện ông T, bà A và bà M phản đối việc Tòa án sử dụng tài liệu là bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 129445 ngày 28/12/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập, làm cơ sở giải quyết vụ án. Đề nghị căn cứ quá trình sử dụng đất thực tế của nhà A2 đường B đối với phần đất tranh chấp, làm cơ sở để bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim P:

Công nhận ông Huỳnh Công M1, bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim L1, ông Huỳnh Công T1, ông Huỳnh Tuấn K, ông Huỳnh Công T2 được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 9,3m^2 được ký hiệu 7b theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 28/12/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, có vị trí nhìn từ đường B, Phường C Quận D, vào:

+ Bên phải giáp nhà A2 đường B Phường C Quận D, đoạn từ điểm 32 đến điểm 33 kích thước 8,01 mét.

+ Bên trái giáp nhà A1 đường B Phường C Quận D, đoạn từ điểm 34 đến điểm 35 kích thước 0,2m; đoạn từ điểm 35 đến 36 kích thước 0,07m; đoạn từ điểm 36 đến điểm 37 kích thước 11,49 mét.

+ Phía sau giáp phần sân nhà A2 đường B Phường C Quận D, đoạn từ điểm 33 đến điểm 34 kích thước 1,1 mét.

+ Phía trước hướng ra đường B Phường C Quận D, đoạn từ điểm 37 đến điểm 32 kích thước 3,79 mét.

- Ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M có nghĩa vụ di dời các vật dụng, tài sản ra khỏi phần đất nêu trên.

- Ông Huỳnh Công M1, bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim L1, ông Huỳnh Công T1, ông Huỳnh Tuấn K, ông Huỳnh Công T2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận như đã nêu trên.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim P về việc yêu cầu ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M tháo dỡ hàng rào phía trước phần đất hông giữa hai nhà A2 - A1 đường B Phường C Quận D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/01/2022, các bị đơn ông Huỳnh Vĩnh T, Bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Huỳnh Thị Ngọc A có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 11/01/2022 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận D có Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim P có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Công M1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Huỳnh Vĩnh T, Bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Huỳnh Thị Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là bà Cao Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim P có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Công M1 và luật sư bảo vệ quyền lợi yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh T, Bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Huỳnh Thị Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là bà Cao Thị L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm với lý do: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần diện tích 14,5m^2 là khoảng đất trống sử dụng chung của 2 nhà A2 và A1 đường B, phường C, Quận D. Phần đất này có căn cứ xác định là thuộc quyền sử dụng của bị đơn từ năm 1990. Tòa sơ thẩm đã xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 14,5m^2 là khoảng đất trống sử dụng chung giữa hai nhà số A1 và số A2 đường B, phường 14, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng 9,3m^2 đất và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép với lý do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là không đúng, chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự vì cho rằng Ủy ban nhân dân phường C, Quận D đã ban hành Quyết định số 187/QĐ-KPHQ buộc ông T khắc phục hậu quả là phải tháo dỡ hàng rào phía trước phần đất hông giữa hai nhà A2 và A1 khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Từ các phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị

đơn, Chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận D, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Huỳnh Vĩnh T, Bà Nguyễn Thị Xuân M, bà Huỳnh Thị Ngọc A cũng như kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2019 của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 14,5m^2 giữa hai nhà số A2 và số A1 đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/10/2012) là khoảng đất trống sử dụng chung giữa hai nhà số A2 và số A1 đường B. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử lại công nhận phần diện tích 9,3m^2 được ký hiệu 7B theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 28/12/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, có vị trí nhìn từ đường B, phường C, Quận D thuộc quyền sử dụng của các ông, bà Huỳnh Công M1, bà Huỳnh Thị Kim P, bà Huỳnh Thị Kim L1, ông Huỳnh Công T1, ông Huỳnh Tuấn K, ông Huỳnh Công T2 và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 29458/2001 cấp ngày 05/12/2001 cho ông Huỳnh Văn Tr và bà Trần Thị N3, thì cạnh giáp với nhà số A2 đường B không có khoảng hở cũng không có lối đi chung hay phần không được công nhận.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7796/98 cấp ngày 27/06/1998 mang tên ông Huỳnh Văn N1 và bà Nguyễn Thị K1, trên sơ đồ hình vẽ của giấy thể hiện ông N1 có đăng ký, nhưng không được công nhận do vi phạm lộ giới, hành lang an toàn kỷ thuật;

- Tại bản vẽ hiện trạng vị trí theo hợp đồng số 114402 ngày 07/09/2013 có kiểm tra kỹ thuật ngày 02/01/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố thuộc sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Tr, bà N3 và cũng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Huỳnh Thị Kim P số BP 304600 số vào sổ CH 23113 ngày 18/08/2014.

- Bản vẽ áp ranh hiện trạng vị trí theo hợp đồng số 129445 ngày 28/10/2020 kiểm tra kỹ thuật ngày 28/12/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố thuộc sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cũng thể hiện phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Tr, bà N3 và cũng không nằm trong giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Huỳnh Thị Kim P số BP 304600 số vào sổ CH 23113 ngày 18/08/2014.

Như vậy, nguyên đơn không đăng ký kê khai đất, phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn cũng không có sử dụng phần đất này từ khi ông Tr còn sống cho đến nay, nên không có cơ sở để công nhận phần đất này cho nguyên đơn. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần diện tích đất 9,3m^2 này là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M tháo dỡ phần hàng rào xây trên phần đất vừa nêu. Toà án sơ thẩm cho rằng căn cứ Luật xử lý vi phạm hành chính thì yêu cầu tháo dỡ hàng rào không thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án nên đình chỉ. Nhận thấy, việc tranh chấp hàng rào đã được Ủy ban nhân dân Phường C ban hành quyết định số 187/QĐ-KPHQ ngày 27/08/2007, quyết định này đã bị khiếu nại, mặc dù quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Quận D và Quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận khiếu nại của ông T, bản án hành chính phúc thẩm số 60/2015/HCPT ngày 19/08/2015 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã sửa án sơ thẩm hủy bỏ quyết định số 3563/QĐ-UBND ngày 02/07/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó Ủy ban nhân dân Quận D đã ban hành quyết định số 1615/QĐ-UBND-TNMT ngày 15/03/2017 thu hồi và hủy bỏ quyết định giải quyết tranh chấp số 1648/QĐ-UBND-TNMT ngày 22/06/2006 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D. Đến nay, quyết định số 187/QĐ-KPHQ ngày 27/08/2007 của Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận D cũng đã hết thời hiệu thi hành. Yêu cầu về buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép gây cản trở quyền sử dụng đất và các hoạt động sinh hoạt mọi công dân đều có quyền yêu cầu Tòa án buộc tháo dỡ các công trình trên, không phải chỉ có Ủy ban mới có thẩm quyền giải quyết buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm đ khoản 1 điều 192 và điểm g khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn là trái với quy định của pháp luật.

Do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục và để bảo đảm hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận D là có căn cứ.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, chấp nhận kháng cáo của các bị đơn; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Huỳnh Vĩnh T, bà Huỳnh Thị Ngọc A, Bà Nguyễn Thị Xuân M;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 109/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho bị đơn Bà Nguyễn Thị Xuân M 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0011767 ngày 10/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận D;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Phạm Thị Thảo