

**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: 533/2018/DSPT
Ngày: 30/5/ 2018
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: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: – Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 5 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 435/DSPT ngày 27 tháng 9 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 334/2017/DSST ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1754/2018/QĐ-PT ngày 16/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị C sinh năm 1953; (có mặt)

Địa chỉ: 14/1 Tổ 1, Khu phố H, phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: 57 đường M (số cũ 20/58A) đường T, Phường N, quận B, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1./ Ông Phạm Huy T (vắng mặt).

Địa chỉ : 651 đường T, Phường S, quận V, Tp.Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số công chứng 23290, quyền số 07TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 22/7/2015 tại Phòng Công chứng số N Thành phố Hồ Chí Minh).

2./ Bà Phạm Thị B (có mặt)

Địa chỉ : 649 đường T, Phường S, quận V, Tp.Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số công chứng 34060, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2016 tại Phòng Công chứng số N Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn H, sinh năm 1964;

Địa chỉ: 57 đường M (số cũ 20/58A) đường T, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đào Văn H:

- Ông Phạm Huy T (vắng mặt).

Địa chỉ: 651 đường T, Phường S, quận V, Tp. Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số công chứng 23291, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2015 tại Phòng Công chứng số N Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Phạm Thị B (có mặt).

Địa chỉ: 649 đường T, Phường S, quận V, Tp.Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo giấy ủy quyền số công chứng 34060, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2016 tại Phòng Công chứng số N Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Phạm Văn Q; sinh năm 1970 (vắng mặt).

3. Bà Nghiêm Thị O; sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 22/43 đường T, Phường S, quận V, Tp. Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 01 đường R, phường A, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1953; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 25B Tổ 49, Khu phố C, phường X, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1960; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 7/1 Tổ 1, Khu phố H, phường L, Quận K, Tp.Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1957; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 860 đường G, Khu phố H, phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Minh H, sinh năm 1958; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 62/3 tổ 1, khu phố H, phường L, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Võ Thị C trình bày:

Năm 1981 bà Võ Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ và bà trực tiếp sử dụng đến nay. Ngày 07/10/1998 bà được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00548 QSDĐ/Q.12/1998 với diện tích tổng cộng là 3.219m^2 từ bản đồ số 3, khu phố H, phường L, Quận K bao gồm thửa 457 diện tích 985m^2 và thửa 414 diện tích 2.234m^2 . Bà còn được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 15450 do Ủy ban nhân dân Quận K cấp ngày 31/12/2003 với diện tích đất ở là $300,1\text{m}^2$ từ bản đồ số 3E, thửa đất số 414-1, 415-1 tại địa chỉ 14/1 đường TL47, Tổ 1, Khu phố H, phường L, Quận K. Ngoài ra còn có một phần đất thực tế bà C đang sử dụng chưa được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 414-2 và 415-2 từ bản đồ số 3E phường L, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

Trong quá trình sử dụng đất bà được biết bà Phạm Thị N được Ủy ban nhân dân Quận K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559 QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/04/2002 với diện tích 765m^2 thửa đất số 416, từ bản đồ số 3 thuộc khu phố H, phường L, Quận K. Trên thực tế bà C và bà N là người cùng mua đất lại của người khác, đất giữa hai bên có phân ranh bằng một mương nước. Bà C làm hàng rào để bảo vệ tài sản, chứ không phải để phân ranh nên bà C vẫn còn một phần diện tích đất ở ngoài tính đến tim của mương nước có chiều ngang là 01m, chiều dài là 60m đến sát phân ranh của bà N.

Sau khi Tòa án tổ chức đo vẽ và có bản vẽ hiện trạng nhà đất của hai bên. Đến ngày 22/05/2013 Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐĐBĐ_VPQ12 thể hiện rõ ranh giữa hai bên.

Nay bà C đề nghị Tòa án buộc phía bà N phải trả cho bà C diện tích đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) theo bảng ghi chú diện tích ghi trong bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/05/2013 là $21,7\text{m}^2 + 19,2\text{m}^2 + 28,2\text{m}^2 + 3,1\text{m}^2 + 1,8\text{m}^2 = 74\text{m}^2$. Diện tích này tính từ tim mương nước về phía đất của bà C đến giáp hàng rào của bà C vì theo thông lệ của người dân địa phương từ trước đến nay thì ranh đất giữa hai bên là lấy tim mương để làm ranh đất giữa các bên.

Đồng thời bà đề nghị Tòa án tuyên thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N và cấp lại Giấy chứng nhận mới theo số liệu sau khi đã trừ đi diện tích phải giao trả cho phía bà C. Cụ thể là giao cho bà N được sử dụng diện tích đất có ký hiệu (1) + (2) + (3) + (28) + (29) ghi trong bản đồ, với diện tích là $68,3\text{m}^2 + 500,5\text{m}^2 + 21,7\text{m}^2 + 1,8\text{m}^2 + 50,6\text{m}^2 = 642,9\text{m}^2$.

Về giá đất, bà C hoàn toàn đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 30/12/2011 là 6.000.000 đồng/ m^2 , không yêu cầu định giá lại và không yêu cầu giải quyết tài sản gì khác trên đất.

** Bị đơn là bà Phạm Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn H có người đại diện ủy quyền trình bày:*

Bà Phạm Thị N là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng S từ tháng 10/1999, sau đó bà được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559 QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/04/2002 với diện tích 765m² thửa đất số 416, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ số 2A đường T, tổ 1, khu phố H, phường L, Quận K. Trên thực tế bà C và bà N cùng mua đất của người khác. Phía gia đình bà C đã đóng cọc bê tông và kéo hàng rào hết phần đất của bà C là xem như đã xác định ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của bà C, trong khi bà N mua đất là mua đến hết cả phần ruộng nước luôn cả phần đất giáp hàng rào của bà C.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) theo bảng ghi chú diện tích ghi trong bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/05/2013 là 74m² dọc theo chiều dài mảnh đất giữa bà N với bà C thì phía bà N không đồng ý trao trả. Bà N đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà C và giao các phần đất có tổng diện tích 74m² trên dọc theo chiều dài mảnh đất giữa bà N với bà C cho phía bà Nam nhận sử dụng.

Bị đơn không đồng ý với kích thước ghi trong bản đồ hiện trạng vị trí số 42278 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ vì một số vấn đề sau: a) Trong bản vẽ đoạn có ký hiệu A7 từ cột hàng rào phía bà C đến mép ruộng nước thực tế kích thước là 0,7m nhưng trong bản đồ ghi 1,07m là sai; b) Phần ghi chú Bảng chỉ dẫn diện tích theo tài liệu 02/CT-UB ghi thửa cũ 416, Thửa phân chiết 416-1 có diện tích sử dụng là 666,5m² nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì ghi diện tích là 765m². Phía bị đơn chỉ chấp nhận theo bản vẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N số 02559 QSDĐ/Q12/2002 với diện tích là 765m² thửa đất 416, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ 2A Đường T, Khu phố H, phường L, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 27/09/2004 bà Phạm Thị N đã làm thủ tục chiết thửa đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559 QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/04/2002 với diện tích 765m² thửa đất số 416, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ số 2A đường T, tổ 1, khu phố H, phường L, Quận K thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó Giấy chứng nhận cũ ghi giảm 200m² đất để làm nhà ở, Giấy chứng nhận mới số 00334/4B QSDĐ/2620-QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận K cấp ngày 27/09/2004 mang tên bà Phạm Thị N có diện tích đất ở là 200m² thuộc thửa 1027, tờ bản đồ số 3. Phần diện tích đất này nằm giáp với thửa đất số 4023 Tổ 1, khu phố H, phường L, Quận K của người khác, không giáp ranh với phần đất nhà bà C đang sử dụng. Sau đó bà N đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Q nhận sử dụng và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận K xác nhận thay đổi số 689/TL ngày 29/09/2006, hiện tại đã xây nhà và có số là 2A đường T, tổ 1, khu phố H, phường L, Quận K. Từ đó tới nay ông Q sử dụng riêng.

Về giá đất, bà N hoàn toàn đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 30/12/2011 là 6.000.000đồng/m², không yêu cầu định giá lại và không yêu cầu định giá giải quyết tài sản gì khác trên phần đất tranh chấp trong vụ kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Nghiêm Thị O trình bày: Phần đất gia đình vợ chồng ông bà đang ở không liên quan đến phần đất mà bà Võ Thị C tranh chấp với bà Phạm Thị N nên ông bà không liên quan đến vụ kiện. Ông bà có đơn xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và phiên xét xử vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành công văn số 4278/UBND-NV, ngày 15/6/2017 gửi Tòa án nhân dân Quận 12 có nội dung “... Ủy ban nhân dân Quận K có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân Quận K không có ý kiến trong vụ án dân sự Tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Ủy ban nhân dân Quận K vắng mặt trong quá trình điều tra, xác minh, hòa giải và phiên xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ủy ban nhân dân Quận K sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp”.

Những người làm chứng trong vụ án trình bày:

- Người làm chứng bà Phạm Thị Ngọc L (con bà Lê Thị Đ- người chuyển nhượng đất cho bà C, cho ông Lê Hồng S) trình bày:

Từ khi cha mẹ bà sinh sống canh tác trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Cn thuộc thửa 107, 108, 109 Tờ bản đồ số 04 Bộ địa chính phường L, Quận K (Theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa 414, 415, 416 Tờ bản đồ thứ 3 Bộ địa chính xã L, huyện M (Theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Hồ Chí Minh. Sau đó mẹ của bà là bà Lê Thị Đ có chuyển nhượng một phần cho ông Lê Hồng S, phần đất mẹ bà chuyển nhượng cho bà C lớn hơn phần đất mẹ bà đã chuyển nhượng cho ông S. Sau này ông S đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Phạm Thị N và chuyển nhượng một phần cho người khác. Theo thông lệ, tập quán ở địa phương từ xưa tới nay thì ranh đất giữa hai bất động sản liền kề mà có mương nước ở giữa thì ranh đất giữa hai bất động sản này là tim của mương nước. Khi cha mẹ bà chuyển nhượng đất cho bà C và ông S thì cũng xác định ranh đất là tim của mương nước. Mương nước từ trước tới nay vẫn như vậy không có gì thay đổi.

- Người làm chứng ông Trần Minh H trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa bà Võ Thị C với bà Phạm Thị N được thể hiện trong bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh. Theo thông lệ, tập quán ở địa phương từ xưa tới nay thì ranh đất giữa hai bất động sản liền kề có mương nước ở giữa thì ranh đất giữa hai bất động sản này là tim của mương nước. Mương nước từ trước tới nay vẫn tồn tại như vậy không thay đổi về hiện trạng vị trí.

- Người làm chứng ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Theo thông lệ, tập quán từ xưa tới nay ở địa phương thì ranh đất giữa hai bất động sản liền kề có mương nước ở giữa thì ranh đất giữa hai bất động sản này là tim của mương nước. Mương nước từ trước tới nay vẫn tồn tại như vậy không có thay đổi về hiện trạng vị trí.

- Người làm chứng ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Theo thông lệ, tập quán từ xưa tới nay ở địa phương thì ranh đất giữa hai bất động sản liền kề có mương nước ở giữa thì ranh đất giữa hai bất động sản này là tim của mương nước. Hiện trạng vị trí của mương nước tranh chấp giữa bà Chín với bà Nam vẫn như vậy, không có gì thay đổi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 448/2013/DSST ngày 12/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 12 quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị C.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn H và ông Phạm Văn Q phải giao trả các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐĐBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích ($21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2$) = $74m^2$ (Bảy mươi tư mét vuông) cho nguyên đơn bà Võ Thị C nhận sử dụng.

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích, vị trí theo quyết định nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/12/2013, bị đơn bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 730/2014/DSPT ngày 04/6/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa án dân sự sơ thẩm:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị C buộc bà Phạm Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn H, ông Phạm Văn Q phải giao trả các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐĐBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích ($21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2$) = $74m^2$ (Bảy mươi tư mét vuông).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí của các đương sự.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 28/7/2014 bà Võ Thị C có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Kháng nghị số 07/2015/KN-DS ngày 20/01/2015 đối với bản án dân sự phúc thẩm số 730/2014/DSPT ngày 04/6/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 448/2013/DSST ngày 12/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 80/2015/DS- GĐT ngày 24/3/2015 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 07/2015/KN-DS ngày 20/01/2015 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 730/2014/DSPT ngày 04/6/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 448/2013/DSST ngày 12/12/2013 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Võ Thị C với bị đơn là bà Phạm Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn H; ông Phạm Văn Q; Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 334/2017/DSST ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12 quyết định:

1./ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C.

Bà Võ Thị C được sử dụng một nửa con mương thoát nước có diện tích tương ứng với vị trí có ký hiệu (4) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là $21,7m^2 + 1,8m^2 = 23,5m^2$.

Buộc bà Phạm Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn H phải giao trả các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích $(21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2) = 74m^2$ cho nguyên đơn bà Võ Thị C nhận sử dụng.

Đề nghị Ủy ban nhân dân Quận K điều chỉnh, cập nhật lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận K cấp ngày 12/04/2002 cho bà Phạm Thị N phù hợp với diện tích và thực tế sử dụng.

Bà Võ Thị C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh, cập nhật lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích, vị trí theo quyết định nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/9/2017, bị đơn là bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với lý do Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét theo đúng thủ tục tố tụng, không đánh giá khách quan tài liệu chứng cứ có trong vụ án dẫn đến việc nhận định, đánh giá vụ án không theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn – bà Võ Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn – bà Phạm Thị N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn – bà Võ Thị C đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 12.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Phạm Thị N giữ nguyên bản án sơ thẩm 334/2017/DSST ngày 24/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Ngày 24/8/2017 Tòa án nhân dân Quận 12 xét xử vụ án và ban hành bản án số 334/2017/DSST, bà Phạm Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Huy T và bà Phạm Thị B có mặt tại phiên tòa. Ngày 06/9/2017 bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân

dân Quận 12. Xét đơn kháng cáo của bà N là trong hạn luật định nên hợp lệ theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Huy T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Quận K, ông Phạm Văn Q, bà Nghiêm Thị O; người làm chứng: bà Phạm Thị Ngọc L, ông Trần Minh H, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Tấn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung:

Căn cứ đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất tranh chấp trong vụ kiện là phần đất ở giữa, tiếp giáp với hai phần đất do nguyên đơn bà Võ Thị C và bị đơn bà Phạm Thị N đang sử dụng tại tổ 1, khu phố 2, phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12, ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất phía nguyên đơn tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía bị đơn phải trả lại là các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) theo bảng ghi chú diện tích ghi trong bản đồ ngày 22/05/2013 là $21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2 = 74m^2$ chạy dọc theo chiều dài mảnh đất giữa bà C với bà N. Diện tích này tính từ tim đường nước về phía đất của bà C. Bà C đề nghị như vậy là theo thông lệ của người dân địa phương từ trước đến nay thì ranh đất giữa hai bên là lấy tim đường để ranh đất giữa các bên.

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị N:

Theo trình bày của bà Phạm Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N thì diện tích đất $765m^2$ thuộc thửa số 416, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ số 2A đường T, tổ 1, khu phố 2, phường L, Quận K có nguồn gốc bà N mua đất của ông Lê Hồng S từ tháng 10 năm 1999, khi mua ông S chỉ ranh đất, sau đó làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao lại cho bà N. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà N có đo lại thấy thiếu một phần diện tích nên ông S đã trừ cho bà một số tiền. Tuy nhiên, bà N không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày nêu trên.

Theo trình bày của bà Phạm Ngọc L (con bà Lê Thị Đ) (Bút lục số 245) thì nguồn gốc đất là của bà Lê Thị Đ, bà Đ chuyển nhượng đất cho bà C và ông S, phần đất của bà C lớn hơn, sau đó ông S chuyển nhượng cho bà N.

Theo tài liệu do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận K cung cấp thì bà Lê Thị Đ chuyển nhượng $1.445m^2$ đất cho bà Trần Thị G và ông Lê Quốc H ngày

08/7/1992. Ngày 20/8/1998 bà Trần Thị Thu T (vợ ông Lê Quốc H) viết giấy bán 800m² cho bà Phạm Thị N. Ngày 23/6/2000, bà Trần Thị Thu T được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận số 01590.QSĐĐ/Q12/2000 với diện tích 1.159m². Đến ngày 18/8/2000, bà T bán cho ông Phạm Văn T và bà Mai Thị Ngọc N 750m², đã được Ủy ban nhân dân Quận K cập nhật ngày 18/8/2000 (Bút lục số 140). Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 22/02/2001, bà N cũng kê khai nhận chuyển nhượng 800m² thửa 416, tờ bản đồ số 3 từ bà Trần Thị Thu T vào năm 1998, đất này bà Đ chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H. Trong tờ trình số 362/TT-UB-GCNDNN ngày 20/3/2001 Ủy ban nhân dân phường L cũng xác định những nội dung nêu trên. Tại Công văn số 320/UBND phường L ngày 17/4/2001, Ủy ban nhân dân phường L xác nhận: Ủy ban nhân dân Quận K đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01590 ngày 23/6/2000 đã cấp cho bà T; bà T có diện tích 1.159m², bà Trần Thị Thu T đã chiết thửa cho ông T 750m², phần diện tích còn lại bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N trình bày: thực tế bà mua diện tích đất nêu trên do ông S giới thiệu là đất của em trai ông và cam kết lo mọi thủ tục giấy tờ sau khi chuyển nhượng. Tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình, bà cũng không biết em trai ông S là ai. Sau khi hoàn thành việc mua bán, ông S là người lo làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà, do bà không biết chữ nên chỉ ký tên vào các văn bản do ông S yêu cầu. Khi mua có lập thủ tục đo vẽ nhưng do bà không biết chữ nên chỉ làm theo hướng dẫn của ông S.

Từ những phân tích nêu trên nhận thấy, nguồn gốc đất của bà N là nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thu T, tuy nhiên có sự không khớp về mặt diện tích. Năm 1998, bà N nhận chuyển nhượng 800m² của bà Trần Thị Thu T, tuy nhiên năm 2000, sau khi bà Trần Thị Thu T được cấp Giấy chứng nhận đã bán cho ông T 750m² trong số 1.159m² bà Trần Thị Thu T được cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 12/4/2002, Ủy ban nhân dân Quận K đã thu hồi Giấy chứng nhận số 01590 ngày 23/6/2000 đã cấp cho bà T, lý do đã chuyển nhượng. Cùng ngày 12/4/2002 Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận số 02559 QSĐĐ/Q12/2002 cho bà Phạm Thị N với diện tích 765m². Trong khi diện tích đất còn lại của bà Trần Thị Thu T sau khi chuyển nhượng cho ông T là 409m². Mà căn cứ cấp Giấy chứng nhận của bà N là nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị Thu T. Do đó, có sự không hợp lý về mặt diện tích.

Tại công văn số 6634/UBND-TNMT ngày 02/11/2015 của Ủy ban nhân dân Quận K có nêu:

“- Ngày 07/10/1998, Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00548QSĐĐ/ Q12/1998 đứng tên bà Võ Thị C.

- Ngày 12/4/2002, Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSĐĐ/ Q12/2002 đứng tên bà Phạm Thị N.

Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00548QSDĐ/Q12/1998 ngày 07/10/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/4/2002 là đúng theo trình tự quy định của pháp luật và phù hợp với thực tế.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00548QSDĐ/Q12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận K ký ngày 07/10/1998 đứng tên bà Võ Thị C thì vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 42278/ĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 22/5/2013 được xác định là các điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 và A9.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận K ký ngày 12/4/2002 đứng tên bà Phạm Thị N thì vị trí, ranh giới, diện tích đất thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 42278/ĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 22/5/2013 được xác định là các điểm A10, A11, A7, A12”.

Tại công văn số 2063/UBND-TNMT ngày 03/4/2018 của Ủy ban nhân dân Quận K cho biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00548QSDĐ/Q12/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Phần mương thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 42278/ĐĐBĐ-VPQ12 ngày 22/5/2013 được xác định tại các số thứ tự 3, 4, 27, 28 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 cấp ngày 12/4/2002 đứng tên bà Phạm Thị N. Đồng thời, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên thì ranh giới theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không trùng ranh thửa đất với nhau.

Xét thấy, đối chiếu giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị N ngày 12/04/2002 thì diện tích được quyền sử dụng là $765m^2$ và căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐĐBĐ VPQ12 ngày 22/05/2013, phía bà N cho rằng bà được quyền sử dụng phần đất tiếp giáp với hàng cột bê tông có kéo lưới thép B40 của phía nguyên đơn bà C bao gồm các phần đất có ký hiệu (1) + (2) + (3) + (28) + (29) ghi trong bản đồ, với diện tích là $68,3m^2 + 500,5m^2 + 21,7m^2 + 1,8m^2 + 50,6m^2 = 642,9m^2$ (1) và các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) theo bảng ghi chú diện tích ghi trong bản đồ ngày 22/05/2013 là $21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2 = 74m^2$ (2). Tổng diện tích theo đề nghị của phía bị đơn gồm (1) + (2) = $642,9m^2 + 74m^2 = 716,9m^2$. Nếu cộng thêm phần đất đã làm đường nhựa có ký hiệu (32) là $15m^2$ thì diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nam vẫn lớn hơn nhiều so với phần đất đo đạc thực tế. Sau khi đối chiếu việc áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bà N và ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bà C lên Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐĐBĐ VPQ12 ngày 22/05/2013 thì phần diện tích đất của bà N trên thực tế lại giảm đi.

Ủy ban nhân dân Quận K cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 cấp ngày 12/4/2002 là đúng trình tự thủ tục, tuy nhiên căn cứ theo hồ sơ pháp lý do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận K cung cấp cho Tòa án thể hiện những vấn đề như sau:

- Theo biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 20/7/2001 của Ủy ban nhân dân phường L thì diện tích đất và hiện trạng sử dụng đất là chưa rõ ràng. Biên bản xác minh nêu trên chưa thể hiện diện tích đất đo đạc thực tế là bao nhiêu, theo bản đồ hiện trạng nào (có nêu trong biên bản nhưng để trống không ghi rõ bản đồ hiện trạng số mấy, ngày tháng năm nào). Nội dung biên bản cũng không xác định rõ về ranh giới, về tình trạng đất có tranh chấp hay không. Căn cứ theo quy định tại điểm 5b mục I Thông tư số: 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 Hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có cơ sở xác định Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 20/7/2001 của Ủy ban nhân dân phường L là chưa đúng theo quy định. Đồng thời, theo Công văn số 371/UBND ngày 10/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường L, Quận K đã xác định: “Giữa phần đất của bà Võ Thị C được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận số 00548QSDĐ/Q12/1998 ngày 07/10/1998 và phần đất của bà Phạm Thị N được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/4/2002 theo hiện trạng thực tế có con mương. Qua tiếp xúc với các hộ dân sống lâu năm trong khu vực thì con mương trên hình thành từ trước năm 1975, bắt đầu từ thửa số 455 tờ bản đồ số 3-TL02/CT-UB, tiếp giáp giữa thửa 416, 414 và thửa 415 cho đến đường TL47, hiện con mương được sử dụng thoát nước chung cho cả 02 bên bà N và bà C, hiện vẫn con thoát nước vào mùa mưa”. Tuy nhiên nội dung nêu trên không được nêu trong quá trình cấp Giấy chứng nhận cho bà N mà con mương theo nội dung công văn nêu trên lại nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận của bà N, do đó có sự mâu thuẫn trong việc thẩm định diện tích và hiện trạng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho bà N.

Từ những nhận định nêu trên có căn cứ khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/4/2002 cho bà Phạm Thị N là chưa đúng trình tự thủ tục, không chính xác, không phù hợp thực tế.

[3.2] Về hiện trạng sử dụng thực tế của con mương và xác định ranh đất:

Theo trình bày của ông Nguyễn Tấn Đ - Tổ trưởng tổ dân phố thì trước đây mương thoát nước chung cho các hộ, nay có cống thoát nước, không ai sử dụng mương nước này nữa nên các hộ lấp hết, các hộ chưa lấp mương này có bà C, bà N. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 06/4/2004 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có thể hiện ranh đất giữa bà C và bà N là một con mương, bà N cho rằng khi mua đất là mua hết con mương. Những người làm chứng trong vụ án là ông Trần Văn A (đã mất), ông Trần Thanh T, ông Nguyễn Tấn Đ, ông

Trần Minh H, bà Phạm Thị Ngọc L đều trình bày việc xác định ranh đất theo thông lệ của địa phương là tính từ tim mương nước, mương nước giữa hai hộ tồn tại từ lâu, hiện trạng không có gì thay đổi. Theo trình bày của bà L thì khi cụ Đ chuyển nhượng đất cho bà C, cho mọi người đều nói quyền sử dụng của các bên có con mương nước thì mỗi bên được sử dụng $\frac{1}{2}$ chiều dài của mương và việc bà C lấy tim con mương nước làm ranh giới đất cho bà C và bà N là đúng sự thật.

Tại biên bản giải quyết tranh chấp ranh mương ngày 18/7/2007 Ủy ban nhân dân phường L cũng xác định tim mương được coi là ranh của hai bên.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2015 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12 đều ghi nhận: “Giữa hai nhà bà Võ Thị C và bà Phạm Thị N có tồn tại 01 con mương thoát nước chung giữa hai nhà, chiều ngang con mương khoảng 0,8m, con mương ngập nước. Phía bên bà C có hàng rào lưới B40, phía bên bà N có 02 cây vẹt, 01 cây mít. Con mương này kéo dài từ đầu đường cho đến cuối đất của hai nhà bà Võ Thị C và bà Phạm Thị N. Có cống thoát nước từ con mương sang phía bên kia đường TL47. Ngoài ra, mỗi bên đất của bà C và bà N đều có con mương thoát nước nội bộ cho phần đất của mình, những con mương này không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa hai bên”.

Trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 05/4/2004; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/11/2003 thì đất của bà N có diện tích là 683,6m². Theo trình bày của phía bà N thì khi xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N không làm thủ tục ký giáp ranh đất với hộ bà C và các hộ liền kề, trong khi khi nhận đất và làm hàng rào bà C có đề cập ranh đất là tim của mương nước.

Đồng thời, Tại Công văn số: 371/UBND ngày 10/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường L, Quận K xác định: “Giữa phần đất của bà Võ Thị N được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận số 00548QSDĐ/Q12/1998 ngày 07/10/1998 và phần đất của bà Phạm Thị N được Ủy ban nhân dân Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02559QSDĐ/Q12/2002 ngày 12/4/2002 theo hiện trạng thực tế có con mương. Qua tiếp xúc với các hộ dân sống lâu năm trong khu vực thì con mương trên hình thành từ trước năm 1975, bắt đầu từ thửa số 455 tờ bản đồ số 3-TL02/CT-UB, tiếp giáp giữa thửa 416, 414 và thửa 415 cho đến đường TL47, hiện con mương được sử dụng thoát nước chung cho cả 02 bên bà N và bà C, hiện vẫn con thoát nước vào mùa mưa”.

Như vậy, căn cứ theo xác nhận của những người làm chứng, theo nội dung ghi trong biên bản hòa giải tranh chấp ngày 18/07/2007 của Ủy ban nhân dân phường L, Quận K và tại công văn số 371/UBND ngày 10/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường L, Quận K thì giữa thửa đất của bà C và bà N có tồn tại con mương nước.

Căn cứ theo quy định tại Điều 14, khoản 1 Điều 270 Bộ luật dân sự 1995 về nguyên tắc áp dụng tập quán thì: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng duy trì ranh giới chung...”*. Do đó, có cơ sở xác định ranh đất giữa nhà bà C và bà N có mương nước ở giữa hai bất động sản này là tim của mương nước.

[4] Từ những phân tích đã nêu ở trên cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Nam là chưa phù hợp với thực tế, do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để đảm bảo ổn định việc sử dụng đất của các bên, sự phù hợp với các thông lệ xác định ranh của nhân dân tại địa phương và đối chiếu với các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng đất đai. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C về việc yêu cầu phía bị đơn bà Phạm Thị N phải giao trả các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ với diện tích $21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2 = 74m^2$ là có căn cứ nên chấp nhận.

Ngoài ra, theo ý kiến của các bên đương sự ghi trong biên bản định giá ngày 30/12/2011 thì các bên đương sự không yêu cầu Tòa án định giá, giải quyết vật kiến trúc trên đất và cây cối trên đất. Nếu xét xử giao đất cho bên nào thì bên còn lại phải có trách nhiệm giao trả mặt bằng cho bên được sử dụng đất. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra vấn đề giải quyết vật kiến trúc và cây cối trên phần đất tranh chấp này.

Do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chưa rõ nên Tòa án cấp phúc thẩm cần làm rõ nội dung như sau: Đề nghị Ủy ban nhân dân Quận K điều chỉnh, cập nhật lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02559 QSDD/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/4/2002 cho bà Phạm Thị N đối với diện tích $23,5m^2$ cho phù hợp với diện tích và thực tế sử dụng.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự trong vụ án chỉ tranh chấp về ranh quyền sử dụng đất là của ai và vụ án được thụ lý đầu tiên vào năm 2007. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 17 và Điều 20 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của vụ án dân sự không có giá ngạch và án phí trong vụ án sẽ được tính theo quy định tại Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ.

+ Bị đơn – bà Phạm Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 50.000 đồng (Năm mươi ngàn đồng).

+ Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Võ Thị C là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004756, quyền số 0096, ngày 01/08/2007 của Thi hành án dân sự Quận 12 nay là Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 12 về phần nội dung, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[7] Án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 5, 8, 11, 12, 14, 175, 274, 275, 277, 278 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 60 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;
- Căn cứ Điều 105, 107, 136 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.
- Căn cứ Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Phạm Thị N.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm về án phí.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị C.

Bà Võ Thị C được sử dụng một nửa con mương thoát nước có diện tích tương ứng với vị trí có ký hiệu (4) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là $21,7m^2 + 1,8m^2 = 23,5m^2$.

Buộc bà Phạm Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Đào Văn H phải giao trả các phần đất có ký hiệu (4) + (5) + (6) + (26) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích

$(21,7m^2 + 19,2m^2 + 28,2m^2 + 3,1m^2 + 1,8m^2) = 74m^2$ (Bảy mươi tư mét vuông) cho nguyên đơn bà Võ Thị C nhận sử dụng.

Đề nghị Ủy ban nhân dân Quận K điều chỉnh, cập nhật lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02559 QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban nhân dân Quận K cấp ngày 12/4/2002 cho bà Phạm Thị N đối với diện tích ứng với vị trí có ký hiệu (4) + (27) tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 42278/ĐDBĐ_VPQ12 ngày 22/05/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là $23,5m^2$ cho phù hợp với diện tích và thực tế sử dụng.

2./ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Phạm Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.000 đồng (Năm mươi ngàn đồng).

+ Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Võ Thị C là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng chẵn) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004756, quyển số 0096, ngày 01/08/2007 của Thi hành án Dân sự Quận 12 nay là Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Hoàn lại cho bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0034220 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

(Đã ký)

Phùng Văn Hải

