

**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: 932/2017/DS-PT

Ngày: 29-9-2017

Về việc: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do xây dựng* ”.

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: Ông Hồ Minh Cường.
Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Liên.
Bà Phan Thị Út.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông H Minh Dự - 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:*** Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 9 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/DSPT ngày 16 tháng 8 năm 2017 về việc: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do xây dựng*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2017/DS-ST ngày 14/7/2017 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 1897/2017/QĐ-PT ngày 25/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4953/2017/QĐ-PT ngày 12/9/2017 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phan Thị M.

Địa chỉ: Đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lư Quang V – Luật sư Đoàn Luật sư T - Cộng tác viên Trung tâm Trợ giúp Pháp lý Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Chí H.

Địa chỉ: Đường C, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

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

1. Bà Trần Thị Ngọc T.

Địa chỉ: Đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bà Nguyễn Trúc M.

Đường C, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T - Phó trưởng phòng Tài nguyên Môi trường quận B và bà Ngô Thị H – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (đều vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số: 51/GUQ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND quận B)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2010, Đơn yêu cầu ngày 18/12/2013, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/4/2011, ngày 28/4/2016, Đơn yêu cầu ngày 27/02/2012, Văn bản xác nhận yêu cầu khởi kiện ngày 19/06/2017, bản tự khai ngày 18/01/2011, Biên bản hòa giải ngày 16/6/2014, 02/04/2014, 03/5/2012, 20/3/2017 cũng như các phiên họp kiểm tra việc giao, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa, bà Phan Thị M là nguyên đơn và bà Trần Thị Ngọc Tuyến là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 24/11/1986, bà Phan Thị M nhận chuyển nhượng lại của bà Lưu Thị Nụ một miếng đất bằng giấy tay “Giấy nhượng nhà” với diện tích thể hiện “Căn nhà chiều dài 8 m7 ngang 3m và một lối đi riêng cho gia đình bà M với chiều dài là 6m, ngang 2m”. Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 463/8A Đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số 463/8A Đường N) có giấy tờ như sau:

- Tờ đăng ký nhà - đất ngày 04/8/1999 xác định diện tích toàn bộ khuôn viên đất là 21,35 m²;

- Tờ cam kết của bà Phan Thị M có xác nhận của UBND Phường M, quận B về chữ ký của bà Phan Thị M và bà Lưu Thị Nụ;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 06121 ngày 14/6/2006 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Ngọc G và bà Phan Thị M có quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 63, diện tích 18.2m² và Tài sản gắn liền với đất là nhà ở với tổng diện tích sử dụng 25,5m², diện tích xây dựng 14,2m².

Nay, bà M khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Chí H trả cho bà 9,7 m², diện tích xây dựng 8,5 m², diện tích sàn xây dựng: 17,8 m² theo Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/5/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường T đồng thời công nhận lối

đi riêng của bà M theo đúng diện tích chiều ngang là 2m cho đến cổng nhà bà M theo Giấy nhượng nhà ngày 16/11/1986 được bên chuyển nhượng là bà Lưu Thị N xác nhận lại tại Biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp ngày 23/10/2008 và Giấy xác nhận vào ngày 25/05/2012 của bà Nụ.

2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H do cấp tại thời điểm tranh chấp và không đúng diện tích chuyển nhượng.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Chí H bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại do ông H xây dựng căn nhà số nhà số 463/10 Đường N, Phường M, quận B đã gây ra hư hỏng căn nhà 463/8A Đường N là $59.605.000 \text{ đồng} / 2 = 29.804.500 \text{ đồng}$; chi phí kiểm định là 19.360.000 đồng theo Hồ sơ kiểm định công trình số: 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S và chi phí đo vẽ diện tích đất tranh chấp.

Theo Bản tự khai ngày 10/01/2013, Biên bản hòa giải ngày 16/6/2014, ngày 02/04/2014, 03/5/2012, ngày 20/3/2017 cũng như tại các phiên họp kiểm tra việc giao, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và lời trình bày tại phiên tòa, ông Nguyễn Chí H là bị đơn và bà Nguyễn Trúc M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc của nhà đất số 463/10 Đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số 463/10 Đường N) do bà Lưu Thị N bán cho bà Hồ Thị L. Hiện trạng lúc bán là một căn nhà lá, 4 vách thể hiện theo “Giấy nhượng nhà” ngày 25/8/1986. Bà Hồ Thị L có Tờ đăng ký Nhà - đất ngày 02/8/1999 thể hiện thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7, thửa đất số 65, diện tích 30 m². Diện tích xây dựng nhà là 30 m². Bà Hồ Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xác định thửa đất số: 67, tờ bản đồ số: 04, diện tích: 25,3 m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở với diện tích 25,3m².

Ngày 20/6/2007, bà Hồ Thị L bán cho ông Nguyễn Chí H căn nhà theo Hợp đồng tặng cho số: 10174 tại Phòng Công chứng Số 6. Ông Nguyễn Chí H đã được cập nhật đứng tên chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại mục VI (trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ngày 05/7/2007. Theo Bảng ghi chú diện tích của Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/5/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định diện tích khuôn viên là 23 m². Diện tích đất tranh chấp thể hiện theo Bản vẽ hiện trạng nhà nêu trên xác định diện tích nhà và đất tranh chấp là 9,7 m², diện tích xây dựng 8,5 m², diện tích sàn xây dựng: 17,8 m² theo yêu cầu khởi kiện của bà M là không có cơ sở vì diện tích nhà đất này thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B.

Do đó, ông H không chấp nhận yêu cầu trả cho bà M 9,7 m², diện tích xây dựng 8,5 m², diện tích sàn xây dựng: 17,8 m² theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/05/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu công nhận lối đi riêng của bà M theo đúng diện tích chiều ngang là 2m cho đến cổng nhà bà M theo Giấy nhượng nhà ngày 16/11/1986 và

yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B cấp cho ông H.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng:

Khi ông H mua nhà của bà Hồ Thị L, căn nhà số 463/8A Đường N của bà M đã được xây dựng. Năm 2003 - 2004 ông xây căn nhà số 463/ 10 Đường N.

Theo Hồ sơ kiểm định công trình số: 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S, phần xác định nguyên nhân gây hư hỏng công trình có nêu: “Công trình 463/8 A được xây dựng đã lâu khoảng năm 2004, có hệ kết cấu chịu lực không đồng bộ: khối xây gạch đặt trên đà kiềng bê tông, móng xây gạch đặt trên nền đất yếu... Đối với kết cấu chịu lực không đồng bộ này, rất dễ bị ảnh hưởng khi có ngoại lực tác động, dẫn đến sự chuyển vị làm hư hỏng các cấu kiện chịu lực”. Kết luận của kết quả kiểm định xác định “ Quá trình thi công cải tạo sửa chữa xây dựng làm tăng tải trọng và hiện tượng nghiêng lún công trình 463/10 Đường N, Phường M, quận B là một phần tác động làm ảnh hưởng gây nghiêng lún và hư hỏng công trình 463/ 8 A Đường N, Phường M, quận B”.

Qua phân tích trên, ông H cho rằng căn nhà số 463/8A Đường N đã cũ, xây dựng lâu năm và xây trên nền đất yếu với kết cấu không đồng bộ nên việc xây dựng căn nhà số 463/10 Đường N dẫn đến tác động một phần của căn nhà 463/8A Đường N. Ông H chỉ đồng ý bồi thường 40% thiệt hại theo Hồ sơ kiểm định công trình số: 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S và 40 % chi phí kiểm định theo Hồ sơ kiểm định công trình số: 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S và chi phí đo vẽ.

-Tại bản tự khai ngày 16/5/2017, ông Nguyễn Quốc T và bà Ngô Thị H là đại diện theo ủy quyền của UBND quận B trình bày:

* Nhà đất tại số 463/8A Đường N, Phường M quận B

Nhà đất có nguồn gốc do bà Phan Thị M nhận chuyển nhượng của bà Lưu Thị Nụ năm 1986 bằng giấy tay, diện tích 18,2 m².

Năm 2003, bà Phan Thị M nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà nêu trên.

Theo xác nhận UBND Phường M quận B ngày 08/12/2003 tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận: Căn nhà hiện không có tranh chấp, khiếu nại.

Trong quá trình tham mưu UBND quận cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, UBND quận B cũng không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại đối với nhà đất nêu trên.

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 /01/2003 của UBND Thành phố, ngày 26/7/2004, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 2090/2004 cho bà M và ông Trần Ngọc G (đã chết) đối với nhà đất tại số 463/8 A Đường N, Phường M, quận B, diện tích đất được công nhận là 14,2 m², không công nhận phần sân phía trước. Tại trang 3 Giấy chứng nhận thể hiện phía trước là đường hẻm có chiều ngang 0,85 m, chiều dài 1,35 m.

Sau đó, bà M có đơn đề nghị công nhận thêm phần sân phía trước chưa được công nhận tại Giấy chứng nhận số 2090/2004 ngày 26 tháng 7 năm 2004, có cam kết không tranh chấp của hộ giáp ranh với phần sân là hộ 349/2(bà Lê Thị G) và hộ 349 (ông Nguyễn Chí H).

Ngày 15 tháng 11 năm 2004, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4797/2004 cho bà M và ông Trần Văn Giàu (đã chết) đối với nhà số 463/8 A Đường N, Phường M, quận B, diện tích được công nhận là 18,2 m². Tại trang 3 Giấy chứng nhận thể hiện phía trước là đường hẻm có chiều ngang 0,85 m, chiều dài 1,35 m.

Năm 2005, bà M nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 463/8A đường Đường N, Phường M, quận B. Theo giấy cam kết (nộp kèm hồ cấp đổi giấy chứng nhận) có xác nhận chữ ký của UBND Phường M, bà M cam kết hiện trạng nhà từ khi được cấp Giấy chứng nhận số 2090/2004 ngày 26 tháng 7 năm 2004 đến nay không thay đổi.

Căn cứ Nghị Định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, ngày 14 tháng 6 năm 2006, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06121 cho bà M và ông Trần Văn G (đã chết) đối với phần đất tại số 463/8 A Đường N, Phường M, diện tích 18,2 m² theo quy định.

* Nhà đất tại số 463/10 Đường N, Phường M quận B

Nhà đất có nguồn gốc do bà Hồ Thị L nhận chuyển nhượng của bà Lưu Thị N năm 1986 bằng giấy tay.

Năm 2002, bà L sửa chữa lại căn nhà trên. Năm 2006, bà L nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận, diện tích 25,3 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH M lập ngày 04 tháng 12 năm 2001.

Theo xác UBND Phường M quận B ngày 05/4/2005 tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận: nhà đất không có tranh chấp, khiếu nại tại phường.

Trong quá trình tham mưu UBND quận cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, UBND quận B cũng không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại đối với nhà đất nêu trên.

Căn cứ Nghị Định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, ngày 14/ 6/2006, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 cho bà Hồ Thị L đối với phần đất tại số 463/10 Đường N, Phường M, diện tích 25,3 m² theo quy định. Tại trang 3 Giấy chứng nhận thể hiện bên hông là đường hẻm có chiều rộng khoảng 1,0 m, phía trước nhà chiều ngang rộng 1,5 m giáp hẻm theo quy định.

Năm 2007, bà L tặng cho căn nhà trên cho ông Nguyễn Chí H theo Hợp đồng tặng cho số 10174 ngày 20/ 6/2007 tại Phòng công chứng số 6 (đã cập nhật biến động ngày 05/ 7/2007).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1366/2017/DS-ST ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị M về việc:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng 9,7m² theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/5/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó công nhận lối đi riêng của bà M theo đúng diện tích chiều ngang là 2m cho đến cổng nhà bà M theo Giấy nhượng nhà ngày 16/11/1986 được là bà Lưu Thị N xác nhận lại tại Biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp ngày 23/10/2008 và giấy xác nhận vào ngày 25/05/2012 của bà N.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H do cấp tại thời điểm tranh chấp và không đúng diện tích chuyển nhượng.

- Yêu cầu tiền chi phí đo vẽ diện tích đất tranh chấp số tiền là 5.373.370 (năm triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm bảy chục) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị M về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng và chi phí kiểm định.

Buộc ông Nguyễn Chí H bồi thường thiệt hại 29.804.500 (hai mươi chín triệu tám trăm lẻ bốn ngàn năm trăm) đồng và trả chi phí kiểm định 19.360.000 (mười triệu ba trăm sáu chục ngàn) đồng, tổng cộng là 49.146.500 (bốn mươi chín triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm) đồng cho bà Phan Thị M.

Kể từ ngày bà M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu ông H không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng, ông H còn phải trả cho bà M số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản tại thời điểm thi hành án tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/7/2017, bà M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: Cả hai phần đất mà ông H và bà M đang sử dụng đều có nguồn gốc từ bà Lưu Thị N. Khi chuyển nhượng cả hai bên đều giao dịch bằng giấy tay và không đo vẽ hiện trạng sử dụng. Thực tế, bà M đã sử dụng phần đất rộng 24 m² và cả phần lối đi phía trước từ năm 1986. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà M chỉ có thể xây dựng nhà có diện tích 18,2 m² phần đất còn lại bà vẫn sử dụng. Tại Tờ đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 bà M đã ghi rõ bà đang có tranh chấp đất với bà Hồ Thị L là người chuyển nhượng phần đất ông H đang sử dụng. Vào năm 2004, do không hiểu biết pháp luật và khó khăn về kinh tế nên bà M chỉ yêu cầu công nhận phần diện tích 18,2 m². Tuy nhiên, từ năm 2006 đến nay bà M yêu cầu điều chỉnh để công nhận cho bà phần đất còn lại đồng thời bà cũng liên tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận B về việc cấp không đủ diện tích mà bà đang sử dụng. Trên thực tế, lối đi đang tranh chấp là một diện tích mà bà M được sử dụng riêng vì ngoài nhà số 463/8A Đường N của bà M không còn người nào sử dụng. Đối với tiền chi phí kiểm định và bồi thường thiệt hại: Luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả toàn bộ số

tiền này để đảm bảo cuộc sống cho gia đình bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Phan Thị M trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Bà đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho bà đủ diện tích mà bà Lưu Thị N đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà đồng thời xác định phần đất phía trước nhà thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà. Về chi phí đo vẽ và tiền bồi thường thiệt hại: bà M đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hoàn cảnh khó khăn của gia đình bà để giải quyết buộc ông H chịu tiền chi phí đo vẽ, và chịu 100% tiền bồi thường thiệt hại theo hồ sơ kiểm định công trình số 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S.

Bị đơn ông Nguyễn Chí H trình bày: Nhà và đất số 463/10 Đường N đã được Nhà nước công nhận chủ quyền và ông đã mua lại theo đúng quy định pháp luật. Việc bà M cho rằng gia đình ông lấn ranh là không có cơ sở, vì bà M được cấp Giấy chứng nhận trước còn phần đất gia đình ông sử dụng được cấp sau. Phần diện tích trước hai nhà (diện tích 1,35m x 0,85m) hiện gia đình ông không sử dụng và đây cũng là lối đi cho nhà bà M. Chi phí đo vẽ là do bà M yêu cầu đo vẽ nên ông không đồng ý chịu tiền chi phí này. Đối với tiền chi phí kiểm định và tiền bồi thường thiệt hại ông nhất trí với nội dung của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà M có hoàn cảnh khó khăn nên ông tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền 20% thiệt hại theo hồ sơ kiểm định công trình số 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S cụ thể là 11.921.000 đồng. Ông đề nghị ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ này vào bản án.

Bà Trần Thị Ngọc T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M. Ngoài ra bà không còn ý kiến nào khác.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn qui định của pháp luật nên chấp nhận. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Bà M kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B cấp cho ông H với diện tích 25,3m². Do đó, bà M yêu cầu công nhận diện tích đất 9,7m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B cấp cho ông H là không có cơ sở.

Qua kết quả kiểm định, có cơ sở xác định nguyên nhân chính hư hỏng nhà 463/8A Đường N là do xây dựng nhà số 463/10 Đường N tác động và do một phần nhà 463/8A Đường N với kết cấu chịu lực yếu không đồng bộ nên dễ ảnh hưởng khi bị tác động của ngoại lực. Tại tòa án cấp sơ thẩm bà M yêu cầu ông H bồi thường 50% thiệt hại là có cơ sở. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà M yêu cầu ông H bồi thường toàn bộ thiệt hại do ông H xây dựng căn nhà gây thiệt hại cho nhà bà

là không có cơ sở chấp nhận, Bởi vì còn nguyên nhân khác là do nhà bà M có kết cấu chịu lực không đồng bộ, móng xây gạch đặt trên nền móng yếu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H hỗ trợ thêm cho bà M số tiền thiệt hại là 11.921.000 đồng.

Đối với chi phí đo vẽ tổng cộng là 5.373.370 đồng, chi phí này do bà M yêu cầu đo vẽ cho yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H, yêu cầu này không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên việc bà M yêu cầu ông H trả lại chi phí đo vẽ bản vẽ là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 1366/2017/DSST ngày 14/7/2017 của Tòa án nhân dân quận B, ghi nhận sự tự nguyện của ông H hỗ trợ cho bà M số tiền chi phí thiệt hại là 11.921.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Trúc M có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 11/9/2017 và đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B là ông Nguyễn Quốc T và bà Ngô Thị H có Đơn xin vắng mặt đề ngày 11/9/2017. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục phiên tòa và xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 9,7 m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Chí H:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cho rằng ngày 24/11/1986, bà Nụ đã chuyển nhượng cho bà bằng giấy tay một phần đất có chiều dài 8,7 m ngang 3 m và một lối đi riêng có diện tích 6m x 2m từ năm 1986. Từ đó, bà M đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận cho bà đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng và phần lối đi riêng cho bà.

Về diện tích phần đất bà M đang sử dụng: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của bà M tại phiên tòa phúc thẩm thì tại thời điểm bà M nhận chuyển nhượng từ bà Nụ phần đất nói trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai không lập Bản đồ hiện trạng vị trí để xác định diện tích đất trên thực tế cũng như giáp ranh. Tại Tờ đăng ký nhà – đất do bà M viết vào ngày 04/8/1999 thì phần đất của bà chỉ có diện tích 21,35m² và phần nhà đã xây dựng có diện tích 17,3 m². Tuy nhiên, bà M cũng xác định thời điểm này bà chỉ đo vẽ thủ công và không có bản đồ để thể hiện chính xác diện tích và giáp ranh. Như vậy, từ năm 1986 đến

thời điểm năm 1999 bà M chưa xác định rõ diện tích của phần đất bà đang sử dụng. Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất được lập ngày 14/11/2003 và được chính bà M kiểm tra, ký tên thì diện tích thực tế của phần đất này chỉ là 18,2m². Tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 226585 ngày 14/6/2006 thể hiện phần diện tích được công nhận chỉ là 18,2m². Đại diện UBND quận B khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà đất số 463/8A Đường N, Phường M, quận B đúng thủ tục qui trình phù hợp qui định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy phần lớn diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Chí H tại nhà đất số 463/10 Đường N thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B với diện tích được công nhận là 25,3 m². Về nguồn gốc nhà đất này do bà Lưu Thị N bán cho bà Hồ Thị L thể hiện theo “ Giấy nhượng nhà” ngày 25/8/1986. Bà Hồ Thị L có tờ đăng ký nhà đất ngày 02/8/1999 thể hiện thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7, thửa đất số 65, diện tích 30m². Bà M làm giấy tờ nhà đất trước khi bà Hồ Thị L làm giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B với diện tích được công nhận là 25,3m². Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L chuyển nhượng cho ông H, ngày 05/7/2007 ông H được cập nhật đứng tên tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B . Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và đã sử dụng lâu dài. Như vậy, qua các tài liệu Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để xác định bà M được nhận chuyển nhượng đúng diện tích như trên giấy tay. Trường hợp, bà M yêu cầu được công nhận đủ phần diện tích được nhận chuyển nhượng thì bà M có thể khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N.

Đối với việc chuyển nhượng phần lối đi, do việc bà Nụ mua bán, chuyển nhượng cho bà M bằng giấy tay và khi chuyển nhượng bà Nụ cũng chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng này không hợp pháp, không có cơ sở để công nhận. Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất được lập ngày 14/11/2003 và Bản đồ hiện trạng tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 226585 ngày 14/6/2006 thể hiện phần diện tích phía trước là phần đường hẻm có chiều ngang 0,85m kéo dài từ nhà bà M đến trước nhà ông H là 1,31m. Qua việc xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà M và ông H và Bản đồ Hiện trạng nhà ngày 19/5/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất phía trước hai căn nhà không thuộc phần diện tích phần đất đã được công nhận. Đồng thời, Công văn số 990/TNMT ngày 18/10/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B xác định: “phần diện tích phía trước cửa nhà số 463/10 (Nhà ông H) và nhà số 463/8A (Nhà bà M) Đường N, Phường M, quận B có diện tích 1,35m x 0,85m là hẻm công cộng”. Xét thấy, theo Bản đồ Hiện trạng nhà ngày 19/5/2016 trong trường hợp bà M được công nhận phần lối đi phía trước này thì mặt tiền nhà ông H sẽ bị bịt kín và buộc phải đi lối đi bên phải. Vì vậy, sau khi xem xét đầy đủ các cơ sở pháp lý cũng như hiện trạng thực tế, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở để được công nhận cho bà M phần đường đi phía trước có diện tích 1,35m x 0,85m.

Về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 07678 ngày 06/10/2006 đứng tên ông Nguyễn Chí H: Xét thấy, nguồn gốc nhà và đất ông H sử dụng thuộc quyền sử dụng của bà Lưu Thị N. Ngày 25/8/1986 bà Lưu Thị N bán cho bà Hồ Thị L thể hiện theo “ Giấy nhượng nhà”. Ngày 02/8/1999, bà Hồ Thị L lập Tờ đăng ký Nhà - Đất thể hiện đặc điểm thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7, thửa đất số 65, diện tích 30 m². Năm 2006, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 07678 ngày 06/10/2006. Tại trang 3 của giấy chứng nhận thể hiện diện tích được công nhận là 25,3 m² bên hông là đường hẻm có chiều rộng khoảng 1,0m, phía trước nhà nhà chiều ngang rộng 1,5m giáp hẻm. Năm 2007, bà Lưu Thị N tặng cho căn nhà trên cho ông Nguyễn Chí H theo Hợp đồng tặng cho ngày 20/6/2007 và được cập nhật biến động ngày 05/7/2007. Như vậy, ông H nhận sử dụng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hợp pháp, đã sử dụng ổn định, lâu dài và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật theo Điểm d khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 và Điểm a khoản Điều 99, khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 07678 ngày 06/10/2006 của của UBND quận B cấp cho ông H là có cơ sở.

Xét kháng cáo của bà M về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí H trả toàn bộ thiệt hại do công trình xây dựng của ông H, tiền chi phí trưng cầu giám định và tiền đo vẽ hiện trạng vị trí:

Căn cứ Hồ sơ kiểm định công trình số: 16344/KĐ.32/SCQC ngày 17/02/2017 của Công ty Cổ phần S kết luận “*Quá trình thi công cải tạo sửa chữa xây dựng làm tăng tải trọng và hiện tượng nghiêng lún công trình 463/10 Đường N, Phường M, quận B là một phần tác động làm ảnh hưởng gây nghiêng lún và hư hỏng công trình 463/8 A Đường N, Phường M, quận B*”. Tại phần 3 của nguyên nhân gây hư hỏng công trình xác định “*Công trình 463/8 A được xây dựng đã lâu khoảng năm 2004, có kết cấu chịu lực không đồng bộ: khối xây gạch đặt trên đà kiềng bê tông, móng xây gạch đặt trên nền đất yếu... Đối với hệ kết cấu chịu lực không đồng bộ này, rất dễ bị ảnh hưởng khi có ngoại lực tác động, dẫn đến sự chuyển vị làm hư hỏng các kết cấu chịu lực*”. Căn cứ kết quả giám định, Hội đồng xét xử xác định nguyên nhân chính hư hỏng của nhà 463/8A Đường N là do một phần nhà 463/8A Đường N với kết cấu chịu yếu không đồng bộ nên dễ ảnh hưởng khi bị tác động của ngoại lực và do xây dựng nhà 463/10 Đường N. Tại tòa án cấp sơ thẩm bà M yêu cầu ông H bồi thường 50% thiệt hại theo hồ sơ kiểm định. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bà M cho rằng ông H phải chịu toàn bộ tiền bồi thường thiệt hại là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ ngoài nguyên nhân do việc xây dựng nhà ông H, còn nguyên nhân khác là do nhà bà M có kết cấu chịu lực không đồng bộ, móng xây gạch đặt trên nền đất yếu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H bồi thường 50% thiệt hại và chịu tiền chi phí kiểm định là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thấy hoàn cảnh của bà M khó khăn, bản thân ông hoàn cảnh gia đình cũng khó khăn nhưng ông tự nguyện hỗ trợ thêm tiền thiệt hại là 11.921.000 đồng cho bà M. Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của ông

H là hoàn toàn tự nguyện, phát sinh tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nên ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại do xây dựng này.

Đối với chi phí đo vẽ tổng cộng là 5.373.370 đồng. Chi phí này do bà M yêu cầu đo vẽ nhiều bản vẽ về ranh đất, vị trí đất tranh chấp. Do yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà M với ông H không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà M buộc ông H trả lại chi phí đo vẽ là có cơ sở.

Từ những nhận định nêu trên, đồng thời qua đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ thêm số tiền bồi thường là 11.921.000 đồng cho bà M để khắc phục thiệt hại, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần bồi thường thiệt hại.

[3] Về án phí: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà M không phải án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm b khoản 1 Điều 39 , Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 207, khoản 1 Điều 228 ,Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điểm d khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;

Điều 99, khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 357; Khoản 3 Điều 584, Khoản 1,4 Điều 585, Khoản 1 Điều 589, Điều 605 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009.

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội 14;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền bồi thường thiệt hại xây dựng.

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị M về việc:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 9,7m² theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/5/2016 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó công nhận lối đi riêng của bà M theo đúng diện tích chiều ngang là 2m cho đến cổng nhà bà M theo Giấy nhượng nhà ngày 16/11/1986 được là bà Lưu Thị N xác nhận lại tại Biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp ngày 23/10/2008 và giấy xác nhận vào ngày 25/05/2012 của bà N.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 07678 ngày 06/10/2006 của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H do cấp tại thời điểm tranh chấp và không đúng diện tích chuyển nhượng.

- Yêu cầu tiền chi phí đo vẽ diện tích đất tranh chấp số tiền là 5.373.370 (năm triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn ba trăm bảy chục) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị M về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng và chi phí kiểm định:

Buộc ông Nguyễn Chí H bồi thường thiệt hại 29.804.500 (hai mươi chín triệu tám trăm lẻ bốn ngàn năm trăm) đồng và trả chi phí kiểm định là 19.360.000 (mười chín triệu ba trăm sáu mươi ngàn) đồng. Tổng cộng là 49.146.500 (bốn mươi chín triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm) đồng cho bà Phan Thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Chí H hỗ trợ thêm số tiền bồi thường thiệt hại là 11.921.000 (mười một triệu chín trăm hai mươi một ngàn) đồng cho bà Phan Thị M.

Kể từ ngày bà M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất theo thỏa thuận của các bên, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà M phải nộp là 468.669 (bốn trăm sáu mươi tám ngàn sáu trăm sáu mươi chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng giảm cho bà M 50% số tiền án phí nên bà M phải chịu 234.334 (hai trăm ba mươi bốn ngàn ba trăm ba mươi bốn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 013132 ngày 20/7/2010 và 1.490.125 (một triệu bốn trăm chín chục nghìn một trăm hai mươi lăm) đồng số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002036 ngày 19/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Hoàn trả cho bà Phan Thị M 1.455.791 (một triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi một) đồng.

Ông Nguyễn Chí H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.458.225 (hai triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn hai trăm hai mươi lăm) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà M không phải chịu. Bà M được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002528 ngày 24/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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;
- Viện KSND Cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện KSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận B;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Viện KSND quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Minh Cường