

Bản án số: 799/2018/DS-PT

Ngày: 31/8/2018

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

2. Bà **Trịnh Thị Ánh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, 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 **Võ Phạm Phương Hạnh** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/8/2018 và ngày 31/8/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 276/2018/TLPT-DS ngày 25/6/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 279/2018/DS-ST ngày 09/5/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3060/2018/QĐ-PT ngày 12/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5983/2018/QĐ-PT ngày 06/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà **Đặng Kiều C**, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Phạm Đình V**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị Ngọc T**, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Thành C1, sinh năm 1957 (có mặt)
3. Bà Phạm Thị Vân A, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của ông C1, bà A: ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1974 (có mặt)

4. Bà Dương Thị Kim T1, sinh năm 1984 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Kiều Chí N, sinh năm 1952 (có mặt)
6. Bà Phạm Thị Vân E, sinh năm 1965 (có mặt)
Cùng địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của ông N, bà E: ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1974 (có mặt)

7. Ông Lê Thanh P, sinh năm 1964 (vắng mặt)
8. Bà Nguyễn Thu T2, sinh năm 1966 (có mặt)
Cùng địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Phạm Đình T3, sinh năm 1973 (vắng mặt)
10. Bà Huỳnh Ngọc A1, sinh năm 1978 (có mặt)
Cùng địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Phạm Thị Vân H2, sinh năm 1975 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bà H2: Bà Trần Thị Ngọc T4, sinh năm 1972 (có mặt)

12. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1962 (xin vắng)
13. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965 (xin vắng)
Cùng địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Nguyễn Duy C2, sinh năm 1976 (vắng mặt)
15. Bà Nguyễn Ngọc Thùy T4, sinh năm 1980 (vắng mặt)
16. Ông Phạm Huệ E1 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1974 (có mặt)
18. Bà Phạm Thị Hoàng M, sinh năm 1954 (có mặt)
19. Bà Đoàn Thị B, sinh năm 1948 (có mặt)
20. Ông Phạm Đình V1, sinh năm 1958 (có mặt)
21. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1964 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà P1: ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1974 (có mặt)

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/6/2012 bà Đặng Kiều C và ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình T1 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 013556 do Văn phòng công chứng Gia Định chứng nhận. Ngày 30/7/2012 bà C, ông H được Ủy ban nhân dân Quận Z cấp Giấy chứng nhận số BL195040, sổ vào sổ CH01205.

Tháng 4/2013 bà C, ông H xây dựng nhà mới theo giấy phép xây dựng số 141/GPXD-UBND ngày 06/3/2013 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp. Trong quá trình xây dựng nguyên đơn tiến hành cắt bỏ hàng rào lưới B40 cũ để trở cửa thì bị ông Phạm Đình V cư trú ở X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với bà Trần Ngọc T, bà Phạm Thị Vân E ngăn cản không cho cắt bỏ hàng rào cũ.

Ngày 08/4/2013 ông V có đơn yêu cầu UBND Quận Z, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Z đo vẽ và xác định lại ranh đất của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 15/7/2013 UBND Quận Z, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Z có công văn số 296/TNMT-TN trả lời đơn của ông V kết quả đo đạc xác định phần diện tích $4,3m^2$ tính từ hàng rào tôn hiện hữu ra lối đi được ông (V) đề cập trong đơn thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 33 Phường Y, Quận Z (bản đồ địa chính năm 2002) được UBND Quận Z cấp Giấy chứng nhận số CH01205 ngày 30/7/2012 cho ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Kiều C.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích $4,3m^2$ tại vị trí số 2 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/8/2015 và di dời các vật dụng lấn chiếm phần diện tích này. Nguyên đơn rút lại yêu cầu được sử dụng hẻm lưu thông giữa các thửa đất 32, 33, 34, 35, 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 33 Phường Y, Quận Z và giải quyết đối với diện tích $1,2m^2$ khoảng hở tại vị trí số 15 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/8/2015.

Bị đơn ông Phạm Đình V trình bày:

Khuôn viên đất W, Phường Y, Quận Z hiện hữu có 11 hộ dân sinh sống, giữa khu đất có 01 lối đi nội bộ dành cho 11 hộ dân sử dụng chung, ở hai đầu lối đi có 02 cổng sắt. Phần đất X, Phường Y, Quận Z của bà C nằm ngoài khuôn viên khu đất và được ngăn cách tiêng bởi hàng rào lưới B40 từ khi ông Phạm Đình T1 còn làm chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý vì ông không xâm phạm hay lấn chiếm phần đất của bà C theo Công văn số 3662/SXD-TT ngày 29/4/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc T trình bày:

Khuôn viên đất W, Phường Y, Quận Z trước đây giữa các thửa đất là hẻm cụt chỉ có 01 lối ra duy nhất là ở cổng W, các hộ dân phải thương lượng với chủ sử dụng các thửa đất số 36, 38, 52, 53 để hẻm được thông qua hẻm X. Bà thống nhất ý kiến của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Trần Thành C1, Phạm Thị Vân A, Kiều Chí N, Phạm Thị Vân E, Nguyễn Thị P1, Dương Thị Kim T1, Lê Thanh P, Nguyễn Thu T2, Phạm Đình T3, Huỳnh Ngọc A, Nguyễn Minh H1, Phạm Thị Hoàng M, Đoàn Thị B, Phạm Đình V1, Phạm Thị Vân H2 trình bày:

Thống nhất ý kiến của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Trần Văn H1, Phạm Thị L, Nguyễn Duy C, Nguyễn Ngọc Thùy T4, Phạm Huệ E vắng mặt nên Tòa án không thu được lời khai.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn được sử dụng hẻm lưu thông giữa các thửa đất 32, 33, 34, 35, 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 33 Phường Y, Quận Z và giải quyết đối với diện tích 1,2m² khoảng hở tại vị trí số 15 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/8/2015.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Kiều C, ông Nguyễn Văn H.

Công nhận phần đất có diện tích 4,3m² tại vị trí số 2 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/8/2015 thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Kiều C, ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Phạm Đình V và những người liên quan di dời các vật dụng đang xâm lấn phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 23/5/2018 bị đơn ông Phạm Đình V có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bị đơn không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông V kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm trái các quy định của pháp luật, ông không phải là bị đơn vì nhà ông không giáp ranh, không liền kề nhà bà C, lẽ ra phải đưa 11 người vào là bị đơn, phần diện tích 4,3m² mà bà C chỉ không nằm trong giấy chứng nhận của nguyên đơn, nằm ngoài hàng rào từ chủ trước.

Bà C, ông H yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Các ông bà T, C1, Vân A, N, E, T2, Ngọc A, H2, Minh H1, B, M, V1, P1 thống nhất yêu cầu của ông V.

Các ông bà T1, P, T3, Duy C, T4 vắng mặt.

Ông Văn H1, bà L xin vắng mặt.

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm về án phí: buộc bị đơn và những người liên quan về phía bị đơn phải liên đới chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH

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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tòa sơ thẩm xác định ông V là bị đơn và những người khác là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Ông V không giáp ranh, liền kề nhà nguyên đơn nhưng là người ngăn cản nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất cùng với những người khác.

Xét phần đất $4,3m^2$ nằm trong Giấy chứng nhận số BL195040, số vào sổ CH01205 ngày 30/7/2012 của Ủy ban nhân dân Quận Z cấp cho ông Phạm Đình T1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn hợp pháp. Mặc dù nằm ngoài hàng rào nhưng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn được Nhà nước công nhận.

Nguyên đơn xin giấy phép xây dựng chỉ được cấp phép xây dựng $57,42m^2/89,6m^2$, nguyên đơn được phép sử dụng phần đất trong giấy chứng nhận đã được cấp trong phạm vi $89,6m^2$.

Xét bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 12/8/2015 thể hiện phần ranh đất do bà C nguyên đơn hướng dẫn là $102,4m^2$ nhưng thực tế sử dụng không phải theo ranh này.

Phần $4,3m^2$ tại vị trí số 2 theo bản đồ trên hiện tại bà C cũng không sử dụng được do có tranh chấp và phía bị đơn để các vật dụng, chậu cây tại đây. Nguyên đơn sử dụng đất thiếu $4,3m^2$ so với giấy chứng nhận được cấp, nguyên đơn không sử dụng $102,4m^2$ như bị đơn trình bày.

Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 12/8/2015 là để xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo giấy chứng nhận đã được cấp so với việc chỉ ranh của nguyên đơn.

Tòa sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất $4,3m^2$ cho nguyên đơn nằm trong diện tích $89,6m^2$ nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận chứ không phải công nhận $102,4m^2$.

Tại cấp phúc thẩm ông V kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu hủy án của mình nên kháng cáo không được chấp nhận.

Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà C, ông H là có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên án sơ thẩm buộc một mình ông V phải chịu án phí là chưa chính xác, cần sửa lại như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Ngoài ra cần sửa lại câu chữ tại phần quyết định của án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình V.

Sửa một phần án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn được sử dụng hẻm lưu thông giữa các thửa đất 32, 33, 34, 35, 53, 54, 55, 56, 57, 58 tờ bản đồ số 33 Phường Y, Quận Z và đối với diện tích 1,2m² khoảng hở tại vị trí số 15 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/8/2015.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Kiều C, ông Nguyễn Văn H.

Bà Đặng Kiều C, ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 4,3m² tại vị trí số 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/8/2015 nằm trong diện tích 89,6m² thuộc Giấy chứng nhận số BL195040, số vào sổ CH01205 ngày 30/7/2012 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp cho bà C, ông H.

Buộc ông Phạm Đình V và các ông bà Trần Thị Ngọc T, Trần Thành C1, Phạm Thị Vân A, Dương Thị Kim T1, Kiều Chí N, Phạm Thị Vân E, Lê Thanh P, Nguyễn Thu T2, Phạm Đình T3, Huỳnh Ngọc A1, Phạm Thị Vân H2, Trần Văn H1, Phạm Thị L, Nguyễn Duy C2, Nguyễn Ngọc Thùy T4, Phạm Huệ E, Nguyễn Minh H1, Phạm Thị Hoàng M, Đoàn Thị B, Đình V1, Nguyễn Thị P1 di dời các vật dụng, vật liệu trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Kiều C, ông Nguyễn Văn H tại vị trí số 2 như trên.

Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) các ông bà Phạm Đình V, Trần Thị Ngọc T, Trần Thành C1, Phạm Thị Vân A, Dương Thị

Kim T1, Kiều Chí N, Phạm Thị Vân E, Lê Thanh P, Nguyễn Thu T2, Phạm Đình T3, Huỳnh Ngọc A, Phạm Thị Vân H2, Trần Văn H1, Phạm Thị L, Nguyễn Duy C2, Nguyễn Ngọc Thùy T4, Phạm Huệ E, Nguyễn Minh H1, Phạm Thị Hoàng M, Đoàn Thị B, Đình V1, Nguyễn Thị P1 phải liên đới chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Đặng Kiều C, ông Nguyễn Văn H số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AE/2012/02149 ngày 25/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Phạm Đình V phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0014753 ngày 25/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được 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 Q.Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang