

Bản án số: 741/2023/DS-PT

Ngày: 24 - 10 - 2023

V/v: Tranh chấp về không gian,
yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 379/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023, về “*Tranh chấp về không gian, yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 292/2023/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2023, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2152/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1.1. Ông Lê Kim A, sinh năm 1943, vắng mặt.

1.2. Bà Đàm Thị Nguyệt M, sinh năm 1946, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 77 Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1974; địa chỉ: 23 Lý Chính Thắng, Phường V2, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1983 - Luật sư Công ty Luật TNHH Đại Việt, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- **Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1976, Địa chỉ: Số 77 Đường T2 (Tầng 3), phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2.2. Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Q; Trụ sở: Số 28-30 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt). Đã chuyển giao quyền quản lý từ ngày 10/3/2020 cho: Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 255 đường Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình Quang V (văn bản ủy quyền số 2656/GUQ-QLNGĐXD-QLNƠ ngày 12/6/2023), có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị Q2, sinh năm 1981;

3.2. Trẻ Nguyễn Lê Thanh T1, sinh ngày 16/10/2006;

3.3. Trẻ Nguyễn Thanh Đ, sinh ngày 14/10/2009;

Cùng địa chỉ: Số 77 Đường T2 (Tầng 3), phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Thảo, trẻ Điền: Ông Nguyễn Thanh P, bà Lê Thị Q2.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quý: Ông Nguyễn Thanh P (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021).

3.4. Ông Lê Thanh P1, sinh năm 1958 Địa chỉ: Số 77 Đường T2 (Tầng 4), phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: Số 47 Lê Duẩn, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở: Số 86 Lê Thánh Tôn, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lê Kim A, bà Đàm Thị Nguyệt M và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, là của ông Diệp Văn N ở từ trước năm 1963. Năm 1975, ông N chết, bà Y (vợ ông N) và các con của ông N, gồm: Diệp Thị Oanh, Diệp Thị Tuyết Sương, Diệp Công Minh (chết năm 1998) là đồng thừa kế di sản của ông N. Ngày 21/8/2002, 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 18273/2002 cho ông N, bà Y. Ngày 21/8/2008, bà Nguyễn Thị Lan A1 (sinh năm 1974, CMND số 031065671, thường trú 28/13A Vườn L, phường P1, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh) nhận tặng cho theo Hợp đồng số 20826 ngày 29/7/2008. Đến năm 2010, nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất

này với diện tích 33,2m², theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2909, lập tại Phòng Công chứng số 5 ngày 09/02/2010, trước bạ ngày 30/3/2010.

Ngày 19/4/2010, Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 107099 cho nguyên đơn phần đất diện tích đất 33,2m² (thửa 183, tờ bản đồ số 6), tại số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/6/2015, Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp phép xây dựng cho nguyên đơn, theo Giấy phép xây dựng số 296/GPXD với chiều cao công trình là 13m, số tầng là 04.

Do ảnh hưởng của ban công tầng 3 và tầng 4 của nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, lấn chiếm không gian xây dựng phần đất của nguyên đơn, nên đến nay nguyên đơn vẫn chưa hoàn thành xây dựng nhà. Công trình xây dở dang đến tầng 2 đã ngưng thi công, vì ảnh hưởng của ban công tầng 3 và tầng 4 nhà số 77 Đường T2, hiện nay công trình xây dựng nhà của nguyên đơn đã hư hỏng trầm trọng. Không gian xây dựng nhà của nguyên đơn giáp với phía sau của nhà số 77 Đường T2.

Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lúc 10 giờ 15 phút ngày 23/12/2015, và Công văn số 156/CV-DVCI ngày 18/01/2016 của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ Công ích Q thì trong quá trình thực hiện hồ sơ bán nhà theo Nghị định 61/CP cho ông Nguyễn Thanh H1 (chủ cũ - chủ sở hữu hiện nay là ông Nguyễn Thanh P) căn hộ 77 (tầng 3) Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định phía sau nhà tầng 3 có ban công bê tông cốt thép đưa ra khỏi khuôn viên đất lấn không gian thông hành địa dịch, được Tổ địa chính Tổ Thẩm định của Hội đồng bán nhà ở Q1, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp thông qua, do đó đã không bán và không công nhận phần diện tích này. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 889414 do UBND Q1 cấp cho ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị S ngày 21/4/2005 (chủ cũ căn hộ 77 (tầng 3) Đường T2, phường B, Q1), tại phần IV ghi chú có nêu rõ phần diện tích đất không được công nhận 7,32m²; Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 419879 do UBND Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp số vào sổ CH00117 ngày 30/7/2012 xác định hộ 77 (tầng 3, 4) Đường T2, phường B, Q1, có phần ban công lấn chiếm không gian xây dựng không được công nhận.

Như vậy, phần ban công của căn nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1 hộ ông Nguyễn Thanh P (ở tầng 3) và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (ở tầng 4) là phần diện tích không được nhà nước công nhận và đồng thời phần ban công này đã vi phạm vào không gian xây dựng của căn nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu chủ sở hữu ban công tầng 3 và tầng 4 căn nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1 phải tiến hành phá bỏ toàn bộ ban công, không được công nhận lấn chiếm không gian xây dựng phần đất của nguyên đơn tại số 115/11 Đường N, để nguyên đơn có thể tiến hành việc xây dựng nhà.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh P thì nguyên đơn không đồng ý, với lý do như sau: Theo văn bản số 2424/UBND-TNMT ngày 29/10/2018

của UBND Q1 có nội dung là UBND Q1 nói rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguồn gốc nhà đất của bà Đàm Thị Nguyệt M và ông Lê Kim A là được cấp đúng quy định pháp luật, vì vậy UBND Q1 không đồng ý yêu cầu hủy giấy của bị đơn. Theo như Giấy phép xây dựng được cấp cho bà Đàm Thị Nguyệt M và ông Lê Kim A, thì tất cả các tường bao xung quanh của nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1 đều xác định là tường riêng, không có phần nào thể hiện là đất thông hành địa dịch. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của căn nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, được cấp trước thời điểm nhà tầng 3 nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1 của hộ ông Nguyễn Thanh P, được công nhận sở hữu hợp pháp.

Ban công tầng 3 của hộ ông Nguyễn Thanh P và ban công tầng 4 thuộc quyền quản lý của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Q, nay đã chuyển cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (hiện nay đang cho ông Lê Thanh P1 thuê) xây đưa ra lấn chiếm không gian xây dựng nhà trên phần đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị buộc chủ sở hữu tầng 3, 4 tháo dỡ toàn bộ phần diện tích ban công đưa ra khỏi khuôn viên đất đã lấn chiếm không gian nhà của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày: Vợ chồng ông đã mua lại một phần phía sau tầng 3 nhà số 77 Đường T2 của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Lê Thị S, theo Hợp đồng chuyển nhượng số 015365 ngày 15/06/2012 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 419879, sổ vào sổ CH00117 do UBND Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2012, có đính kèm bản vẽ đã thẩm định ngày 13/06/2012 của Phòng Quản lý đô thị Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần không gian thông hành địa dịch chồng lấn này đã có từ lâu, đó là phần kiến trúc kết cấu của ngôi nhà trước năm 1975, ông không tự coi nơi thêm. Trong báo cáo của Công ty dịch vụ Công ích Q gửi Lãnh đạo UBND Q1 ngày 18/01/2016, cũng khẳng định: “Phần đất bên dưới ban công nhà số 77 Đường T2 (đang tranh chấp) là đất trống (có đính kèm họa đồ giải thửa do tổng nha điền địa lập năm 1961), phần bê tông cốt thép của nhà số 77 Đường T2 “thuộc kiến trúc cũ của căn nhà đã có từ khi bên dưới còn là đất trống”.

Theo tài liệu sao chụp của Phòng Tài nguyên và Môi trường Q1: “Phần đất bên dưới ban công nhà số 77 Đường T2 đang tranh chấp giữa 2 nhà là đất trống (theo bản chụp năm 1961)”.

Trong buổi họp tiếp dân ngày 30/10/2015, chủ trì là đồng chí Lưu Trung Hòa - Phó chủ tịch UBND Q1 đã đặt ra câu hỏi: “Tại sao có phần chồng lấn không gian giữa nhà số 77 Đường T2 và nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1. Trên bản vẽ và giấy chủ quyền nhà số 115/11 Đường N không thể hiện rõ phần không gian chồng lấn? Công trình nào có trước? Nếu tòa nhà số 77 Đường T2 có trước thì phần kết cấu tòa nhà được công nhận hiện hữu”.

Theo một số người dân sống lâu năm vẫn còn sống tại hẻm 115 Đường N, phường B, Q1 khẳng định: “Trước năm 1975, phía sau cuối dãy nhà số 69-71-73-

75-77 Đường T2, phường B có một kênh rạch nhỏ hơn 1m là rãnh thoát nước, chiều dài rãnh thoát nước khoảng 15-20m, chiều rộng hơn 1m không thông ra đường nào, ngăn cách giữa dãy nhà số 77 Đường T2 và nhà 115/11 Đường N, phường B, Q1”.

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 419879 do UBND Q1 cấp ngày 30/7/2012, cấp cho vợ chồng ông diện tích tầng 3 (phía sau) nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1.

- Căn cứ theo bản vẽ đã thẩm định ngày 13/6/2012 của Phòng Quản lý đô thị Q1, thể hiện rõ phần không gian thông hành địa dịch nhà số 77 Đường T2.

- Căn cứ theo hồ sơ lưu trữ của Phòng Tài nguyên và Môi trường Q1 và Công ty dịch vụ Công ích Q, đều khẳng định: Phần không gian chồng lấn là một phần kiến trúc kết cấu của ngôi nhà số 77 Đường T2, phần diện tích ban công (đang tranh chấp) là đất trống (có đính kèm họa đồ giải thửa do tổng nha điền địa lập năm 1961), phần bê tông cốt thép của nhà số 77 Đường T2 “thuộc kiến trúc cũ của căn nhà đã có từ khi bên dưới còn là đất trống”.

Căn cứ vào hiện trạng kết cấu căn nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1 đã có từ trước năm 1975, phía dưới ban công cốt thép là hành lang thông hành địa dịch.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 107099 cấp ngày 19/04/2010 của UBND Q1 cấp cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M diện tích sử dụng 33m², thời điểm cấp sau ngày 29/10/1993 theo bản vẽ đã được thẩm định của Công ty quản lý nhà Q1, vào thời điểm đó đã thể hiện ban công tầng 3 nhà số 77 Đường T2, Q1 là “Không gian thông hành địa dịch”. Nhưng phần diện tích dưới đất là rãnh thoát nước, là phần không gian thông hành địa dịch này lại được công nhận chủ quyền trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1 được cấp cho bà Đàm Thị Nguyệt M.

Căn cứ giấy phép xây dựng số 296/GPXD ngày 12/06/2015 của UBND Q1 cấp cho công trình nhà ở 115/11 Đường N, phường B, Q1 với chiều cao toàn công trình 13m, 4 tầng. Theo không gian hiện trạng của 2 căn nhà, chiều cao của công trình là không phù hợp vì sẽ đụng vào tầng 3 phía sau của nhà 77 Đường T2, phường B, Q1. Vì vậy, UBND Q1 đã có văn bản số 2427/UBND - QLĐT ngày 22/10/2015, tạm ngưng thi công công trình nhà ở số 115/11 Đường N, phường B, Q1 về phần diện tích không gian chồng lấn giữa hai nhà.

Căn cứ văn bản số 2424/UBND-TNMT ngày 29/10/2018 của UBND Q1, đã không thừa nhận sai sót khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở số BB107099 ngày 19/04/2010 cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M và thừa nhận sai diện tích phía dưới là không gian thông hành địa dịch của hai nhà vì UBND Q1 không căn cứ theo họa đồ giải thửa do Tổng nha điền địa lập năm 1961, đã khẳng định phần phía dưới bê tông cốt thép của nhà số 77 Đường T2 là thuộc kiến trúc cũ của căn nhà đã có từ trước và đã có từ khi bên dưới còn là đất trống theo họa đồ giải thửa.

Căn cứ vào những điều đã trình bày trên, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB107099 ngày 19/4/2010 do UBND Q1 đã cấp cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M đối với căn nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã công nhận diện tích căn nhà số 115/11 Đường N, phường B là 33m², nghĩa là với diện tích 33m² tính sai diện tích, phần diện tích đó đã bao gồm phần diện tích thông hành địa dịch phía cuối của nhà số 115/11 Đường N (phần không gian thông hành địa dịch giữa 2 nhà). Giấy công nhận quyền sử dụng đất nhà số 115/11 Đường N đã thừa nhận diện tích thông hành địa dịch giữa 2 nhà thuộc quyền sở hữu của ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M là trái với quy định của pháp luật.

+ Đề nghị UBND Q1 thu hồi và điều chỉnh giấy phép xây dựng công trình số 296/GPXD ngày 12/06/2015, cấp cho công trình nhà ở số 115/11 Đường N, phường B, Q1 với chiều cao toàn công trình 13m, 4 tầng. Với chiều cao được cấp đã dựng vào phần ban công bê tông cốt thép thuộc kết cấu của tòa nhà 77 (tầng 3 + 4 phía sau) Đường T2, phường B, Q1 đã có từ trước, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông đang sinh sống.

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Q trình bày:

Căn nhà số 77 đường Đường T2, phường B, Q1 đã được xác lập sở hữu nhà nước diện nhà vắng chủ theo Quyết định số 26184/QĐ-UB ngày 07/6/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Căn nhà có cấu trúc 4 tầng gồm nhiều hộ sử dụng, các hộ đã được bán nhà theo Nghị định 61/CP, chỉ còn 01 hộ số 77 (Tầng 4), đường Đường T2 do ông Lê Thanh P1 đứng tên chủ hộ ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q.

Hiện nay, có 02 hộ là số 77 (Tầng 4) đường Đường T2 (đang ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q) và số 77 (Tầng 3) đường Đường T2 (đã được bán nhà theo Nghị định 61/CP năm 2002 - chủ sở hữu hiện nay là ông Nguyễn Thanh P) có không gian phía sau nhà chồng lấn không gian nhà số 115/11 Đường N, Phường B, Q1.

Trong quá trình thực hiện hồ sơ bán căn hộ số 77 (tầng 3), đường Đường T2, phường B, Q1 theo Nghị định 61/CP; Tổ Kỹ thuật (Hội đồng bán nhà ở Q1), thực hiện hồ sơ bán nhà và nhận thấy phía sau nhà tại tầng 3 có ban công bê tông cốt thép đưa ra khỏi khuôn viên đất từ 1,5 m đến 2,05m, do đó Tổ kỹ Thuật đã xác định lấn không gian thông hành địa dịch, được Tổ Địa chính, Tổ Thẩm định của Hội đồng bán nhà ở Q1 kiểm tra nội nghiệp thông qua, do đó, không bán không công nhận chủ quyền phần diện tích này.

Căn cứ Bản vẽ bổ túc hồ sơ hợp đồng thuê nhà do Công ty Quản lý nhà Q1 (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q) lập ngày 29/10/1993, thì 2 hộ 77 (tầng 4) và hộ 77 (tầng 3) Đường T2 đã có phần diện tích lấn không gian thông hành địa dịch.

Căn cứ Văn bản số 89/CV-QLĐT ngày 18/3/1993 của Phòng Quản lý đô thị Q1 về việc: “nhà số 77 Đường T2 có cấu trúc nhà phố 3 lầu thuộc diện vắng chủ do nhà nước quản lý từ sau giải phóng 30/4/1975...”.

Căn cứ Tờ bản đồ số 4 khu A của họa đồ giải thửa do Tổng nha điền địa lập năm 1961 thì đã có 2 căn nhà số 77 Đường T2 và căn nhà số 115/11 Đường N, Phường B, Q1, tuy nhiên phần đất bên dưới ban công nhà số 77 Đường T2 (đang tranh chấp) là đất trống (đính kèm họa đồ giải thửa do Tổng nha điền địa lập năm 1961).

Như vậy phần diện tích ban công phía sau căn nhà số 77 đường Đường T2, có kết cấu bê tông cốt thép, đưa ra khỏi khuôn viên đất từ 1,55m đến 2,05m thuộc cấu trúc cũ của căn nhà, đã có từ khi bên dưới còn là đất trống. Căn nhà số 115/11 Đường N được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 18273/2002 ngày 21/8/2002 bao gồm cả phần diện tích đất phía sau (phần diện tích thông hành địa dịch) của nhà số 77 đường Đường T2 và số 115/11 Đường N, Phường B, Q1.

Theo yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu phá bỏ ban công tại tầng 3, tầng 4 của căn nhà số 77 Đường T2 thì theo quy định tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ, theo đó đại diện chủ sở hữu của hộ tầng 4 căn nhà số 77 Đường T2 là UBND Thành phố, cơ quan quản lý nhà là Sở xây dựng. Công ty TNHH MTV dịch vụ Công ích Q chỉ là đơn vị quản lý vận hành nên không có thẩm quyền tiến hành phá bỏ ban công theo ý kiến của nguyên đơn. Hiện nay, tầng 4 của căn nhà số 77 Đường T2 đã được Công ty chuyển giao về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng tiếp nhận, quản lý theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, đề nghị Tòa án liên hệ Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để giải quyết theo quy định và Công ty xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng trình bày:

Căn cứ Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng để thực hiện công tác quản lý vận hành.

Căn cứ Biên bản số 3592/BB-QLNGĐXD ngày 31/10/2022 về giao nhận hồ sơ, tài liệu giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q và Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng thì căn nhà số 77 (tầng 4 sau) đường Đường T2, phường B, Q1 nằm trong danh sách nhà ở cũ bàn giao về Trung tâm theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu, Trung tâm nhận thấy toàn bộ chứng cứ liên quan đến vụ án đã được Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Q cung cấp cho Tòa án. Hiện Trung tâm không có ý kiến gì khác.

Căn cứ khoản 2, điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 39 Nghị định 99/2015/NĐ - CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014. Theo đó, Trung tâm là đơn vị quản lý vận hành; Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà ở và Ủy ban nhân dân Thành phố là đại diện chủ sở hữu. Trung tâm chỉ thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà ở theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Hiện nay, Trung tâm đang tập trung thực hiện công tác xử lý sau tiếp nhận theo Quyết định số 2807/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, Trung tâm đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q2, trẻ Nguyễn Lê Thanh T1, trẻ Nguyễn Thanh Đ trình bày:

Bà Lê Thị Q2 và hai trẻ Nguyễn Lê Thanh T1, Nguyễn Thanh Đ là vợ con của ông. Mọi người đều có ý kiến thống nhất ý kiến trình bày của ông, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 107099, số vào sổ cấp GCN CH00808 cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M phần diện tích đất 33,2m², thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 6 tại số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, là đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân Q1 không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và đề nghị được vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh P1 trình bày:

Ông không phải là người sở hữu căn nhà số 77 Đường T2, chủ sở hữu căn nhà là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc nguyên đơn khởi kiện là mục đích cản trở quyền lợi của ông, khiến ông không thể mua nhà theo diện chính sách và làm ảnh hưởng đến sức khỏe của ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2023/DS-ST ngày 08/3/2023, Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh P về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 107099, số vào sổ cấp GCN CH00808 do Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/4/2010 cho ông Lê Kim A, bà Đàm Thị Nguyệt M và yêu cầu thu hồi, điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 296/GPXD do Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/06/2015 cho công trình nhà ở 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị Q2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần diện tích ban công lấn chiếm 7,32m² không được công nhận tại tầng 3 nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại phần sở hữu không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M.

Buộc Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần diện tích ban công lấn chiếm 7,32m² không được công nhận tại tầng 4 nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại phần sở hữu không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M.

Vị trí phần ban công lấn chiếm buộc tháo dỡ được xác định theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B1 419879, số vào sổ CH00117 do Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2012 cho ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị Q2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 17/3/2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh P kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; yêu cầu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Q1 và các cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng cho nhà số 115/11 Đường N, để có biện pháp xử lý, trả lại nguyên trạng phần mương thoát nước công cộng, thông hành địa dịch giữa hai căn nhà số 115/11 Đường N và số 77 Đường T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Bị đơn ông Nguyễn Thanh P trình bày: Phần ban công tầng 3, tầng 4 của nhà 77 Đường T2 có từ khi xây dựng đến nay. Kết cấu của ban công là gắn liền với bê tông cốt thép của căn nhà, chứ không phải do ông tự coi nới. Phần diện tích đất ở dưới ban công đã được xác nhận là phần đất thông hành địa dịch cho nhà 77 Đường T2. Trong báo cáo của Công ty dịch vụ Công ích Q gửi lãnh đạo UBND Q1 ngày 18/01/2016 cũng khẳng định: “Phần đất bên dưới ban công nhà 77 Đường T2 là đất trống có dính kèm họa đồ giải thửa do tổng nha điền địa lập năm 1961, phần bê tông cốt thép của nhà 77 Đường T2 thuộc kiến trúc cũ của căn nhà đã có từ khi bên dưới còn là đất trống”. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ ban công tầng 3 để trả phần không gian cho nguyên đơn; đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về việc hủy giấy GCNQSDĐ và giấy phép xây dựng đã cấp cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Quang V trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép cho nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân Q1 đã có văn bản số 2424/UBND-TNMT ngày 29/10/2018 khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên

đơn là đúng. Căn cứ giấy GCNQSDĐ của ông N, bà Y năm 2002 thể hiện không có phần đất thông hành địa dịch, đồng thời đến năm 2010, ông Anh và bà M được cấp giấy, trên giấy cũng không thể hiện có phần đất thông hành địa dịch nào như phía bị đơn thể hiện. Đối chiếu GCNQSDĐ của ông H1, sau là của ông P, đều ghi phần ban công của ông P không được công nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị chủ sở hữu ban công tầng 3, tầng 4 căn nhà 77 Đường T2 phải tiến hành phá bỏ toàn bộ ban công không được công nhận, lấn chiếm không gian xây dựng phần đất của nguyên đơn tại số 115/11 Đường N để nguyên đơn có thể tiến hành việc xây dựng nhà.

Nguyên đơn bổ sung ý kiến tranh luận: Ban công nhà ông P đã được coi nói, phần thông hành địa dịch chỉ có trên văn bản của chính quyền cũ, không có văn bản pháp lý mới nào thể hiện giữa hai căn nhà có thông hành địa dịch.

Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng - ông Trần Đình Quang V trình bày:

+ Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, Trung tâm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung, cụ thể: Ý kiến của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về diện tích khuôn viên, diện tích sử dụng và xác định phần đất phía dưới ban công tại tầng 3, 4 căn nhà 77 Đường T2, Q1 là phần đất trống hay thông hành địa dịch của nhà số 77; Ý kiến của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18273/2002 ngày 21/8/2002 (cấp lần đầu) đối với căn nhà số 115/11 Đường N, Q1.

+ Theo bản vẽ hiện trạng khi bán căn nhà số 77 (tầng 3 phía sau) đường Đường T2 được Hội đồng bán nhà ở Q1 (UBND Q1) và Sở Địa chính nhà đất đã kiểm tra và xác định phần diện tích ban công tầng 3, 4 nêu trên là lấn không gian thông hành địa dịch; Theo Hợp đồng giải thửa do tổng nha điền địa lập năm 1961 thể hiện dưới ban công tầng 3, tầng 4 là đất thông hành địa dịch của nhà số 77 Đường T2.

+ Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do UBND Q1 cấp cho ông N, bà Y, sau đến ông Anh, bà M mà chưa xem xét và làm rõ đến các nội dung nêu trên là chưa khách quan và đúng bản chất của vụ án và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện giữa hai căn nhà căn nhà số 115/11 Đường N và căn nhà số 77 Đường T2 là phần thông hành địa dịch. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không

có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh P, là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2023 bị đơn Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo đề ngày 12/6/2023 với nội dung không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm số 292/2023/DS-ST ngày 08/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc kháng cáo của bị đơn Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là quá thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 38/2023/QĐ-PT với nội dung không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bị đơn Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đối với bản án dân sự sơ thẩm số 292/2023/DS-ST ngày 08/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì vậy, trong vụ án này, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh P.

[1.3]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần thứ hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt nguyên đơn ông Lê Kim A, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Q2, trẻ Nguyễn Lê Thanh T1, trẻ Nguyễn Thanh Đ, ông Lê Thanh P1, Ủy ban nhân dân Q1, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng những người này đã có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền tham gia tố tụng, hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện nguồn gốc căn nhà số 77 Đường T2 thuộc diện vắng chủ do nhà nước quản lý từ sau giải phóng 30/4/1975. Căn nhà đã tồn tại từ năm 1961, chứng cứ chứng minh là tờ bản đồ số 4 khu A của họa đồ giải thửa do Tổng nha địa chính lập năm 1961 thì đã có căn nhà số 77 Đường T2 và căn nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, tuy nhiên phần đất bên dưới ban công nhà số 77 Đường T2 (đang tranh chấp) là đất trống (đính kèm họa đồ giải thửa do Tổng nha địa chính lập năm 1961).

[2.2]. Đến năm 2012, ông Nguyễn Thanh P mua căn nhà số 77 (tầng 3), Tổ Kỹ thuật (Hội đồng bán nhà ở Q1) thực hiện hồ sơ bán nhà và nhận thấy phía sau nhà tại tầng 3 có ban công bê tông cốt thép đưa ra khỏi khuôn viên đất từ 1,5m đến 2,05m, xác định lấn không gian thông hành địa dịch. Tổ Địa chính, Tổ Thẩm định của Hội đồng bán nhà ở Q1 kiểm tra nội nghiệp thông qua, do đó, không bán, không công nhận chủ quyền phần diện tích này. Điều này được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 889414 do UBND Q1 cấp cho ông Nguyễn Thanh H1, bà Lê Thị S ngày 21/4/2005 (chủ cũ căn hộ 77 (tầng 3) Đường T2, phường B, Q1), tại phần IV ghi chú có nêu rõ: phần diện tích đất không được công nhận 7,32m².

[2.3]. Do vậy, có căn cứ xác định phần diện tích ban công phía sau căn nhà số 77 Đường T2, có kết cấu bê tông cốt thép, đưa ra khỏi khuôn viên đất từ 1,55m đến 2,05m thuộc cấu trúc cũ của căn nhà, đã có từ khi bên dưới còn là đất trống và là phần đất thông hành địa dịch phía sau nhà số 77 Đường T2 và nhà số 115/11 Đường N.

[2.4]. Nguồn gốc nhà đất số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Diệp Văn N và bà Y được Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 18273/2002 ngày 21/8/2002 có tổng diện tích đất là 33,2m², diện tích sử dụng 66,4m²; được đăng ký thừa kế tài sản cho các đồng thừa kế ngày 04/10/2002; được cập nhật tặng cho bà Nguyễn Thị Lan A1 ngày 21/8/2008. Ngày 09/02/2010, bà Nguyễn Thị Lan A1 lập hợp đồng công chứng số 2909 tại Phòng công chứng số 5 chuyển nhượng toàn bộ căn nhà trên cho bà Đàm Thị Nguyệt M. Bà M đã có đơn đề nghị cấp giấy mới và ngày 19/4/2010 Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB107099, số vào sổ CH00808 cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M đối với căn nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản số 2227/DVCI-QLN ngày 02/11/2017 của Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ Công ích Q thể hiện: *“Căn nhà số 115/11 Đường N được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nước và quyền sử dụng đất ở số 18273/2002 ngày 21/8/2002 bao gồm cả phần diện tích đất ở phía sau (phần diện tích thông hành địa dịch) nhà 77 đường Đường T2 và 115/11 Đường N, Phường B, Q1”*. Như vậy, khi ông N và bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng đối với nhà đất số 115/11 Đường N thì phần diện tích thông hành địa dịch giữa hai căn nhà thuộc quyền quản lý của Nhà nước, xác lập từ năm 1961 và đến thời điểm hiện nay vẫn thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

[2.5]. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa hai căn nhà có phần đất thông hành địa dịch là phù hợp, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho rằng căn nhà số 77 Đường T2 dù có xây dựng trước nhưng do phần ban công tầng 3 và tầng 4 của căn nhà này ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên buộc phải tháo dỡ là không có căn cứ vì như trên đã phân tích, quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc phần diện tích thông hành địa dịch thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

[2.6]. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn phải tháo dỡ ban công, là không có căn cứ; yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh P về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M, là có căn cứ.

[2.7]. Đối với Giấy phép xây dựng công trình số 296/GPXD ngày 12/6/2015 của Ủy ban nhân dân Q1 được cấp trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M, do hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần phải hủy giấy phép xây dựng nêu trên vì giấy phép xây dựng cho phép ông Anh, bà M được xây dựng nhà số 115/11 Đường N với chiều cao công trình là 13m, 04 tầng, gây ảnh hưởng đến ban công của tầng 3, tầng 4 nhà số 77 Đường T2.

[2.8]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh P.

[3]. Quan điểm của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không được chấp nhận.

[4]. Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M phải chịu, bị đơn ông Nguyễn Thanh P và Trung tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P được chấp nhận, nên ông Nguyễn Thanh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 34, khoản 2 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 2 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh P.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2023/DS-ST ngày 08 - 3 - 2023 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M đối với bị đơn bị đơn ông Nguyễn Thanh P và Trung

tâm quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc:

- Buộc ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị Q2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần diện tích ban công lán chiếm 7,32m² không được công nhận tại tầng 3 nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại phần sở hữu không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M;

- Buộc Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ phần diện tích ban công lán chiếm 7,32m² không được công nhận tại tầng 4 nhà số 77 Đường T2, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại phần sở hữu không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất nhà số 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M;

- Vị trí phần ban công lán chiếm buộc tháo dỡ được xác định theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B1 419879, số vào sổ CH00117 do Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/7/2012 cho ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị Q2.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh P đối với nguyên đơn ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M.

2.2.1 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 107099, số vào sổ CH00808 do Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/4/2010 cho ông Lê Kim A, bà Đàm Thị Nguyệt M.

2.2.2 Hủy Giấy phép xây dựng số 296/GPXD do Ủy ban nhân dân Q1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/06/2015 cho công trình nhà ở 115/11 Đường N, phường B, Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M phải chịu án phí 300.000 đồng và được trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2017/0022093 ngày 13/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Q1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Kim A và bà Đàm Thị Nguyệt M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thanh P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0022309 ngày 16/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng - Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh P số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0004476 ngày 31/3/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q1;
- Các đương sự;
- Lưu: HS(2); VP(5); (TVN).

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

Nguyễn Thị Thuý Hòa

