

**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: 939 /2017/DS-PT

Ngày: 29/9/2017

Vv “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: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:

1/ Bà Phan Thị Liên

2/ Ông Lê Ngọc Tường

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 09 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 312/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1981/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 09 năm 2017, giữa:

1. Nguyên đơn: Phan Văn L, sinh năm: 1935

Địa chỉ: 998 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn H, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: 998 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Đình C - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Lê Thị S, sinh năm: 1937

Địa chỉ: 994 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Tấn T – sinh năm 1978 là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 07663 đề ngày 15/5/2017 do Văn phòng Công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh chứng thực. (Có mặt)

Địa chỉ: 18 PBC, Phường MB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1 Bà Hồ Thu S, sinh năm: 1977

3.2 Ông Hồ Văn Đ, sinh năm: 1973

3.3 Ông Hồ Văn C, sinh năm: 1972

Cùng địa chỉ: 994 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh

3.4 Ông Hồ Phước H, sinh năm: 1954

Địa chỉ: 129/6F LCH, Phường M, Quận S, TP.Hồ Chí Minh;

3.5 Ông Hồ Phước H, sinh năm: 1957

Địa chỉ: 34 đường số NN, Phường M, Quận S, TP.Hồ Chí Minh;

3.6 Ông Hồ Văn H, sinh năm: 1968

3.7 Ông Hồ Văn M, sinh năm: 1976

3.8 Ông Hồ Văn N, sinh năm: 1970

Cùng địa chỉ: 64 LCH, Phường M, Quận S, TP.Hồ Chí Minh;

3.9 Hồ Thị P, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 25 LT, Phường TTA, Quận BT, TP.Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Hồ Thu S, Hồ Văn Đ, Hồ Văn C, Hồ Phước H, Hồ Phước H, Hồ Văn H, Hồ Văn M, Hồ Văn N, Hồ Thị P: ông Nguyễn Tấn T – sinh năm 1978 là người đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền số 07662 đề ngày 15/5/2017 do Văn phòng Công chứng Quận 10, TP. Hồ Chí Minh chứng thực. (Có mặt)

3.10 Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Duy H (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Bá M (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền, Quyết định Về việc ủy quyền tham gia tố tụng vụ án dân sự số 7244/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Nguyễn Thị M – sinh năm 1937 (Vắng mặt)

Trú tại: 994A HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh

4.2 Bà Hồ Thị S – sinh năm 1932 (Vắng mặt)

Trú tại: 301 đường CL, Phường MM, Quận S, TP. Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Phan Văn L; bị đơn - bà Lê Thị S; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thu S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/9/2009 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Phan Văn L và thông qua người đại diện theo ủy quyền của ông là ông Phan Văn H trình bày:

Nguyên nhà đất tại số 998 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 998 HG) có nguồn gốc là của bà Phan Thị S (1908 – 2008) là mẹ của nguyên đơn mua thuộc một phần bằng khoán 326 CL – PL có tổng diện tích là 480m². Bao gồm 2 đợt:

Năm 1966 mua 02 lô F17 và F18 có diện tích 160m² mua của ông Võ Văn T theo văn tự đoạn mãi ngày 13/01/1966 kèm bản đồ phân ranh do trác địa sư Nguyễn Hữu N lập ngày 10/4/1965. Năm 1968 mua 04 lô F5, F6, F19, F20 có diện tích 340m² của ông bà Bùi Bá L, theo văn tự đoạn mãi ngày 23/01/1968

kèm bản đồ phân ranh ngày 10/4/1965 (của chủ đất Võ Văn T bán cho ông Bùi Bá L).

Sau khi mua bà đã sử dụng ổn định và có đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vào các năm 1977 và 1999. Năm 1984 bị đơn đã lấn chiếm 30,3m² đất thuộc 02 lô F16 và F18, khi biết chuyện nguyên đơn có đề nghị ông Hồ Văn L (1935 – 1997) là chồng bị đơn trả lại đất đã lấn chiếm, phía ông L đồng ý trả lại khi bên nguyên đơn có yêu cầu. Năm 2002 khi nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đất thì bị đơn không trả lại do đó nguyên đơn có khiếu nại ra UBND Phường 12, Quận 6, tại buổi hòa giải ngày 18/10/2002 bị đơn có thừa nhận lấn chiếm 02m đất của nguyên đơn nhưng không đồng ý trả lại, nguyên đơn đã nhiều lần khiếu nại đến các cơ quan chức năng nhưng không được giải quyết dứt điểm. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đang sử dụng phần đất đã lấn chiếm trái phép phải trả lại phần đất này và đề nghị Tòa án kiến nghị UBND Quận 6 điều chỉnh lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà liên quan đến phần đất 30,3m² mà bị đơn đã lấn chiếm phần đất của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng bị đơn là bà Lê Thị S thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên căn nhà số 994 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của 2 anh em ông Hồ Văn T (đã chết) và ông Hồ Văn L cất trên sở ruộng của ông Võ Văn T, ông T có biết nhưng không phản đối. Năm 1958 gia đình bị đơn được cấp tờ khai gia đình do ông Hồ Văn L đứng tên gia trưởng, năm 1968 bên nguyên đơn đã sử dụng đồ phế liệu và chiếc xe hủ lô chắn phía sau nhà ngăn cách 2 nhà, năm 2001 bên nguyên đơn có than phiền bên bị đơn thoát nước qua nhà nguyên đơn và vì vậy bị đơn đã xây lại hàng rào ngăn nước chảy qua nhà nguyên đơn nhưng cũng từ đó đôi bên phát sinh mâu thuẫn cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phía bị đơn không đồng ý vì căn nhà bị đơn đang cư trú đã có từ năm 1950 đến nay không thay đổi về diện tích, bị đơn đã đóng thuế đất từ năm 1975 đến nay với diện tích không đổi là 64,8m². Đã kê khai nhà đất từ năm 1999 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Quận 6 cấp ngày 07/01/2004 theo đúng quy định của Pháp luật.

Trong các tờ trình đề ngày 15/11/2010 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S trình bày:

Là các con của ông Hồ Văn L và bà Lê Thị S các ông bà cùng thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Trong văn bản nêu ý kiến đề ngày 11/01/2017 người đại diện theo ủy quyền của UBND Quận 6, TP. Hồ Chí Minh là ông Nguyễn Bá M và bà Đỗ Thị Duy H trình bày:

Qua kiểm tra thành phần hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của bà Lê Thị S thể hiện: Qua tờ tường trình có xác nhận chữ ký của UBND Phường 12 thì nguồn gốc căn nhà của bà Lê Thị S do cha mẹ của ông Hồ Văn L cho, tự xây dựng vào năm 1957. Theo tờ khai gia đình ngày 02/8/1958 thì ông L đứng tên gia trưởng, chứng minh nhân dân và hộ khẩu của bà S đều mang địa chỉ nhà 994 HG. Theo xác nhận của UBND Phường 12, Quận 6 ngày 30/10/2003 trên đơn xin cấp giấy chứng nhận của bà Lê Thị S, diện tích sử dụng trước ngày 18/12/1980 là 64,8m² không tranh chấp, khiếu nại. Trên cơ sở xác nhận của UBND Phường 12, Quận 6, hồ sơ kê khai nhà đất năm 1999, và tờ trình số 4648/TT-QLĐT ngày 02/01/2004 do Trường phòng Quản lý đô thị Quận 6 đề xuất có nêu nhà số 994 HG được UBND Quận 6 cấp số mới là 998 HG, ngày 07/01/2004 UBND Quận 6 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 mang số nhà mới 998 HG cho ông Hồ Văn L (chết) và bà Lê Thị S diện tích sử dụng bằng diện tích xây dựng là 54,2m², diện tích đất là 64,8m². Được cập nhật điều chỉnh ngày 29/11/2011 lại thành số nhà 994 HG theo đơn xác nhận đề ngày 10/11/2004 của UBND Phường 12, Quận 6, và bản án số 1341/2011/DSPT ngày 06/10/2011 của Tòa án ND TP. Hồ Chí Minh. Căn cứ trên đơn, thành phần hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận UBND Quận 6 đã làm đúng theo trình tự thủ tục quy định tại quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố.

Tại tờ tường trình đề ngày 26/01/2011 và biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2016 người làm chứng là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Từ năm 1960 bà sống tại nhà số 994A HG kế nhà của bà S, phần đất phía sau nhà là đất trống của ông Võ Văn T, năm 1966 ông T phân lô bán đất, ông L mua lại lô sau nhà bà và bà S, nhưng không sử dụng mà chỉ để vật liệu linh tinh, bà S có sử dụng phần đất này của ông L làm sân nước nhưng không có che chắn gì trên phần đất của ông L.

Tại tờ tường trình đề ngày 26/01/2011 và biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2016 người làm chứng là bà Hồ Thị S trình bày:

Nguyên trước đây bà có căn nhà nằm giữa nhà bà S và ông L (số 996 HG) phía sau là phần đất trống của ông chủ tiệm vàng Khánh Vân (ông Võ Văn T) bán cho ông L. Năm 1972 bà đã bán nhà cho ông L nên không rõ việc tranh chấp giữa đôi bên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Như trong quá trình tố tụng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Từ năm 1959 gia đình của nguyên đơn đã sống tại địa chỉ 998 HG và do nhu cầu sử dụng đất (sửa chữa xe) nên nguyên đơn đã mua thêm 06 lô đất thuộc bằng khoán 326 khu CL – PL với tổng diện tích là 500m² trừ đi 20m² thông hành địa dịch theo quy định của chính phủ cũ. Sau khi mua nguyên đơn đã liên tục sử dụng

phần đất này, kê khai đầy đủ 480m² đất với Nhà nước vào các năm 1977 và 1999. Đối với phần diện tích đất thuộc bằng khoán 302 do đây là đất quy hoạch đường Hậu Giang nên nguyên đơn không kê khai. Theo bản đồ phân ranh định kèm tờ đoạn mãi thì hình dáng của lô đất F17, F18 là vuông vức và theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 14/9/2010 thì lô đất này không còn nguyên vẹn về hình dáng và diện tích như hình dáng nguyên thủy nữa, theo tờ thứ 3 tờ đoạn mãi ngày 13/01/1966 có ghi nhận *“Chủ mua sẽ là chủ sở hữu những phần cộng hữu bán đây kể từ hôm nay, và được quyền hưởng dụng cũng bắt đầu từ ngày này bằng cách chiếm hữu thật sự phần đất diện tích, tương xứng với những phần cộng hữu bán đây”*, trích sao điền thổ bất động sản số 326 CL – PL cũng ghi rõ bà Phan Thị S đứng bộ các phần cộng hữu đã mua. Như vậy rõ ràng khi bà S mua đất thì nhà 994 Hậu Giang không có trên phần đất mà bà S đã mua, phía nguyên đơn đã quản lý và sử dụng phần đất này liên tục từ khi mua cho đến nay, việc bị đơn lấn chiếm đất đã bị nguyên đơn phản đối và sau đó thì liên tục khiếu nại mà không được giải quyết, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm thuộc lô F17 và F18 có diện tích là 30,3m² là có cơ sở để Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được UBND Quận 6 cấp cho bị đơn do giấy chứng nhận này nằm trong giai đoạn nguyên đơn liên tục khiếu nại nhưng UBND Quận 6 vẫn xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 ngày 07/01/2004 là vi phạm vào khoản 2 Điều 6 Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất tại TP. Hồ Chí Minh, ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND TP. Hồ Chí Minh. Do đó đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – đồng thời đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S là ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Về nội dung tranh chấp đây là vụ án về đòi quyền sử dụng đất (không liên quan đến giao dịch về đất giữa đôi bên) thì nguyên đơn phải chứng minh phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, việc nguyên đơn mua đất và có chứng nhận của văn phòng chứng khế Sài Gòn không phải là do cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất nên chưa đủ cơ sở công nhận bên ông L là người chủ sử dụng đất hợp pháp. Bị đơn đã có quá trình sử dụng đất lâu dài từ những năm 1950, đã kê khai và sử dụng ổn định cho đến nay, quá trình sử dụng đất mặc dù có xê dịch nhưng về cơ bản bị đơn vẫn sử dụng diện tích nhà như trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 ngày 07/01/2004 do UBND Quận 6 cấp cho bị đơn, do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Về yêu cầu điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thực chất nguyên đơn có khiếu nại về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vì vậy nguyên đơn phải khởi kiện Quyết định hành chính theo thủ tục tố

tụng hành chính và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nên cần thiết phải chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Đồng thời Tòa án cũng chưa thiết lập lại bản vẽ hiện trạng theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Tối cao tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/2015/DS-GĐT ngày 04/02/2015 về việc xác định lại “*ranh giới các lô đất gia đình nguyên đơn đã mua của ông T vào năm 1966 và mua của ông L năm 1968*”.

Về thủ tục tố tụng: Trong vụ án có 02 người làm chứng là bà Nguyễn Thị M và bà Hồ Thị S Tòa án không triệu tập người làm chứng tham gia tố tụng tại phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra ông Phan Văn L có vợ là bà Trương Thị N và 8 người con cũng không được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như các con của bị đơn cũng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa để khắc phục những thiếu sót nghiêm trọng nêu trên.

Bản án sơ thẩm quyết định : Căn cứ vào:

Khoản 7 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a, c khoản 1 Điều 35, khoản 2, 4 Điều 56, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi bổ sung năm 2011;

Khoản 2 Điều 299, Điều 237 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 1015;

Khoản 6 Luật Đất đai năm 1993;

Điều 50, khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 159 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung theo Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;

Khoản 2.b Mục I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị S và các đồng thừa kế ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn Cường, bà Hồ Thu S, có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích tổng cộng là 17,29m² (mười bảy phẩy hai mươi chín mét vuông), vị trí cụ thể là các đoạn thẳng được nối giữa các điểm liên tiếp trên bản đồ hiện trạng vị trí số 107603/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14 tháng 9 năm 2010 như sau: Các điểm 12, 13, 14, 16', 27 và từ điểm 27 nối với điểm 12, (Điểm 16' là giao điểm giữa đoạn thẳng của điểm 15 – điểm 16 và ranh của lô F17, cụ thể cách điểm 15 là 2,05m và cách điểm 16 là 0,68m).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phan Văn L đòi bà Lê Thị S và các đồng thừa kế phải trả lại 13,01 m² (mười ba phẩy không một mét vuông) đất, vị trí cụ thể được thể hiện tại điểm 11 trở lên phía trước nhà (đường Hậu Giang) tới ranh bằng khoán 302 là 2,96m, tại điểm 27 trở lên phía trước nhà (đường Hậu Giang) là 2,97m, chiều rộng từ điểm 11 đến điểm 27 là 4,39m. Các

điểm trên được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số 107603/ĐDBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14 tháng 9 năm 2010.

3. Buộc ông Phan Văn L phải có nghĩa vụ chừa cho bà Lê Thị S và các đồng thừa kế một lối đi vào phần đất phía sau nhà 994 HG (ô số (13), bản đồ hiện trạng vị trí số 107603/ĐDBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14 tháng 9 năm 2010), diện tích là 01m², vị trí tại điểm số 27 kéo thẳng ra điểm 12 dài 01m, kéo thẳng vuông góc ra phía sau dài 01m.

4. Buộc bà Lê Thị S và các đồng thừa kế là ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S, có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị phần đất nêu tại Điều 3 Quyết định này theo giá do Hội đồng định giá là 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng).

Trường hợp ông Phan Văn L đã giao phần đất làm lối đi nêu trên, nếu bà Lê Thị S và các đồng thừa kế là ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S, không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) giá trị phần đất nêu tại Điều 3 Quyết định này thì kể từ ngày ông Phan Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, gửi cơ quan thi hành án, hằng tháng bà S và các đồng thừa kế còn phải trả cho ông Phan Văn L số tiền lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng giữa thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn L về việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị S và ông Hồ Văn L ngày 07/01/2004 tại địa chỉ 994 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh. Từ Diện tích 64,8m² (sáu mươi bốn phẩy tám mét vuông) giảm xuống còn 48,51m² (bốn mươi tám phẩy năm mươi một mét vuông). Phần diện tích nhà còn lại cụ thể như sau: phần nhà được đánh số thứ tự 16, 15, 13, riêng phần đất có ký hiệu số 14 được trừ phần diện tích theo Điều 1 Quyết định này và được cộng 01m² (một mét vuông) theo Điều 3 Quyết định này. Vị trí và diện tích các phần diện tích trên được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí số 107603/ĐDBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14 tháng 9 năm 2010.

6. Giao cho Ủy ban nhân dân Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh, phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở, thực hiện việc điều chỉnh lại phần diện tích nhà số 994 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân quận 6, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2004 theo Điều 5 của Quyết định này. Hoặc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở theo bản

án này và quy định pháp luật có liên quan đến việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở.

Bà Lê Thị S và các đồng thừa kế có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2004 cho Ủy ban nhân dân Quận 6 để thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân quận 6, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2004.

7. Các chi phí về việc xây lại đường ranh giới (tường xây gạch hoặc hàng rào) giữa hai bất động sản (nhà số 998 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh và nhà số 994 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh); đường ranh giới (tường xây gạch hoặc hàng rào) phần lối đi và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự do ông Phan Văn L chịu.

8. Chi phí định giá 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng), ông Phan Văn L tự nguyện nộp. Ông L đã nộp đủ theo biên nhận số 725/BN-TA ngày 10 tháng 12 năm 2009.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.020.000đ (ba mươi triệu không trăm hai mươi ngàn đồng), được khấu trừ vào 19.915.000đ (mười chín triệu chín trăm mười lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 04202, ngày 24/01/2011 của chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, do ông Phan Văn H nộp và 9.010.000đ (chín triệu không trăm mười ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007750 ngày 27/10/2009 của chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, do bà Phan Thị L nộp. Ông Phan Văn L còn phải nộp thêm 1.095.000đ (một triệu không trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Bà Lê Thị S và các đồng thừa kế là ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C và bà Hồ Thu S phải chịu án phí sơ thẩm là 37.935.000đ (ba mươi bảy triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

10. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

11. Trường hợp bản án, quyết định 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 và 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 27/06/2017 Tòa án nhân dân Quận 6 nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn-ông Phan Văn L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6.

Ngày 29/06/2017 Tòa án nhân dân Quận 6 nhận được đơn kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Hồ Thị Thu S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6 (đóng dấu bưu điện ngày 28/06/2017) và đơn kháng cáo của bị đơn-bà Lê Thị S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6 (đóng dấu bưu điện ngày 28/06/2017).

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Tân T - Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo-bà Hồ Thị Thu S và bà Lê Thị S đồng thời là đại diện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Đ, Hồ Văn C, Hồ Phước H, Hồ Phước H, Hồ Văn H, Hồ Văn M, Hồ Văn N, Hồ Thị P trình bày: Đối với phần nhà đất bị buộc trả lại cho nguyên đơn là 17,29 m² gia đình bà S đã sử dụng ổn định từ năm 1958 và đã kê khai theo đúng pháp luật. Bên cạnh đó giấy tờ nhà đất ông L ghi diện tích là 480m² nhưng thực tế sử dụng hiện dư ra so với diện tích này. Phần đất gia đình bà S sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm bà Sáu được cấp giấy chứng nhận phía nguyên đơn không có khiếu nại đối với cơ quan có thẩm quyền do đó việc cấp giấy là hợp pháp, đề nghị sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phan Văn H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phan Văn L trình bày: Hồ sơ vụ án thể hiện phần đất mà bị đơn lấn chiếm nằm toàn bộ trong ranh giới mà bà S (mẹ của ông L) mua từ trước năm 1975. Trong tờ đo đạc mãi xác định diện tích đo đạc mãi tại lô F17, F18 là 160m² và thể hiện trên đất không có căn nhà của bị đơn. Từ trước đến nay gia đình ông L không hề gián đoạn hoặc từ bỏ quyền sử dụng lô đất đã mua. Năm 1977 và năm 1999 gia đình ông Luận cũng đã kê khai toàn bộ diện tích 480m² đã mua kèm theo toàn bộ giấy tờ theo quy định của nhà nước. Ông L đã khiếu nại việc lấn chiếm đất từ năm 2001 (trước thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà S), do đó căn cứ để cấp giấy chứng nhận cho bị đơn là không phù hợp với Luật đất đai 2003 và vi phạm vào Khoản 2 Điều 6 Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất tại TP. Hồ Chí Minh, ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND TP. Hồ Chí Minh. Bản án sơ thẩm xác định việc bị đơn sử dụng lâu dài, có kê khai 13,01m² đất tự lấn chiếm của gia đình ông L và việc gia đình ông L không vận động bị đơn di dời để xác định phần diện tích 13,01m² đất này bị đơn sử dụng hợp pháp là không đủ cơ sở pháp luật. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Bá M là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 6 trình bày: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà S Ủy ban nhân dân Quận 6 đã làm đúng quy trình, nhưng sau khi Ủy ban nhân dân

Quận 6 được triệu tập với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này thì UBND Quận 6 xác minh lại và nhận được công văn của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 xác nhận là trước đây đã có tranh chấp giữa gia đình ông L và gia đình bà S tuy nhiên cán bộ địa chính phụ trách trước đây đã nghỉ việc nên đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo :

Qua hồ sơ vụ án thể hiện phía nguyên đơn đã chuyển nhượng hợp pháp phần đất 500m² (trong đó có 20 m² thông hành địa dịch) từ trước giải phóng và liên tục sử dụng ổn định từ trước năm 1975, có kê khai theo quy định của nhà nước. Đối với phần đất nguyên đơn mua thuộc thửa 302 là đất công nên nguyên đơn không kê khai. Theo văn tự đoạn mãi thể hiện khi nguyên đơn mua đất thì đất trống, vuông vức không có nhà và công trình hiện hữu, theo bản đồ hiện trạng lập ngày 14/9/2010 thì phần đất tranh chấp có diện tích 30,3m² nằm trọn trong hai lô F17, F17 mà nguyên đơn đã mua, từ đó thể hiện trong quá trình sử dụng đất bị đơn đã lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa lại án sơ thẩm và buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 30,3 m² đất đã lấn chiếm đồng thời giao cho Ủy ban nhân dân Quận 6 TP. Hồ Chí Minh điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ngày 13/06/2017 Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST. Ngày 27/06/2017 Tòa án nhân dân Quận 6 nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn-ông Phan Văn L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6; Ngày 29/06/2017 Tòa án nhân dân Quận 6 nhận được đơn kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Hồ Thị Thu S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6 (đóng dấu bưu điện ngày 28/06/2017) và đơn kháng cáo của bị đơn-bà Lê Thị S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 139/2017/DS-ST ngày 13/06/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6 (đóng dấu bưu điện ngày 28/06/2017). Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên môi trường TP Hồ Chí Minh lập ngày 14/9/2010 lập thể hiện phần diện tích tranh chấp ký hiệu F17-2 và F18-2 có tổng diện tích là 30,3m² thuộc bảng khoán 326 CL-PL

[3] Nguồn gốc căn nhà 998 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh :

Theo hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn thể hiện nhà đất số 998 HG, Phường MH, Quận S, TP.Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà Phan Thị S (1908 - 2008) là mẹ của nguyên đơn mua của ông Võ Văn T vào ngày 13/01/1966 gồm 160/14.400 phần có xác nhận của Chứng khế Sài Gòn, diện tích 160m² bao gồm 02 lô F17 và F18 theo bản đồ phân ranh bất động sản bằng khoán số 326 CL-PL nhằm lô thứ 200⁻¹²³, tờ thứ 1, hộ thứ 14 do văn phòng kinh lý trắc địa sư Nguyễn Hữu Nguyên lập ngày 10/4/1965. Năm 1968 bà Phan Thị S mua thêm 340/14.400 phần có xác nhận của Chứng khế Sài Gòn bao gồm 04 lô đất (kể bên 02 lô đã mua) gồm các lô F5, F6, F19, F20 thuộc bằng khoán 326 có diện tích 340m² của ông bà Bùi Bá L, theo văn tự đoạn mãi ngày 23/01/1968 kèm bản đồ phân ranh CL-PL nhằm lô thứ 200⁻¹²³, tờ thứ 1, hộ thứ 14 do văn phòng kinh lý trắc địa sư Nguyễn Hữu Nguyên lập ngày 10/4/1965 (Của chủ đất Võ Văn T bán cho ông Bùi Bá L) như vậy tổng diện tích mà bà S đã mua là 500m² và phải chừa lại 20m² thuộc thông hành địa dịch nên chỉ còn lại 480m². Phần diện tích 30,3 m² tranh chấp thuộc lô F17, F18 bằng khoán 326 nói trên.

Trong quá trình sử dụng, phía nguyên đơn- bà Phan Thị S và ông Phan Văn Điều có kê khai diện tích nhà đất 480 m² thuộc bằng khoán 326 (Kê khai năm 1977 và năm 1999).

Theo lời khai của bà Hồ Thị S (BL 645) và lời khai của người đại diện cho nguyên đơn tại phiên tòa thì khoảng năm 1968 nguyên đơn có mua nhà của bà S, nhà này nằm giữa ngôi nhà của bà S và ông L nằm sát lề đường Hậu Giang về diện tích và số nhà thì bà Sâm không nhớ. Theo tờ bản đồ trước 1975 bằng khoán số 302 và 326 tờ 1D Hộ 14 CL-PL (BL 630) thể hiện diện tích nhà đất của nguyên đơn hiện nay gồm 2 phần mang số nhà 998 HG và 996 HG, phần nhà trước nằm trên bằng khoán 302 phần nhà sau nằm trên bằng khoán 326. Phần nằm trên bằng khoán 302 do nguyên đơn mua khoảng năm 1968 không có tranh chấp với bị đơn do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với phần nhà đất mua thêm này.

Như vậy từ trước năm 1975 nhà 998 HG bao gồm các phần: 06 lô đất thuộc bằng khoán số 326 CL-PL có tổng diện tích 480m² (trong đó đã trừ 20 m² đất thông hành địa dịch) và có phần nhà trước căn nhà số 998 của ông L thuộc bằng khoán 302 (trước đây bằng khoán 302 là đất công nên các hộ tự lấn chiếm xây dựng và không kê khai) và căn nhà 996 HG của bà S bán cho ông L không rõ diện tích cụ thể thuộc bằng khoán 302, ông L là người trực tiếp sử dụng liên tục, ổn định .

[4] Nguồn gốc căn nhà 994 HG:

Nhà đất số 994 HG được ông Hồ Văn L cất vào khoảng năm 1950 trên đất công, theo tờ khai gia đình năm 1958 (BL 112 – 113) thì ông Hồ Văn L là chủ nhà và là gia trưởng. Như vậy có thể thấy căn nhà số 994 HG đã tồn tại từ trước

năm 1958, trong tờ khai gia đình không kê khai diện tích nhà nên không rõ tại thời điểm này diện tích nhà 994 HG là bao nhiêu mét vuông.

Tại tờ bản đồ 1D – CL-PL đã được duyệt soát ngày 08/01/1963 phần bằng khoán số 302 và 326 có thể hiện nhà 994, 996 và 998 HG (BL 630, 630a), theo tờ bản đồ này thì nhà 994 HG có hình dáng chữ nhật, một phần nằm trên bằng khoán 302 (tức đường Hậu Giang) và một phần nằm trên bằng khoán 326 nhưng không thể hiện diện tích của nhà 994 HG và diện tích cụ thể nằm trên bằng khoán 326. Tại bản đồ phân ranh bất động sản- tờ thứ 1- hộ thứ 14-B.K số 326 CL-PL ngày 10/04/1965 không thể hiện các căn nhà số 994, 996, 998 HG. Như vậy tại thời điểm 10/4/1965 trên bằng khoán 326 mà nguyên đơn chuyển nhượng vào năm 1966 không thể hiện có công trình trên lô F17, F18.

Tại bản kê khai nhà cửa ngày 16/12/1977 do ông Hồ Văn L kê khai (BL 618) thì diện tích khu nhà là 45m², đất công 32m², đất tư 13m², diện tích xây cất 40m².

Tờ bản đồ trước năm 1975 và tờ kê khai nhà cửa năm 1977 thể hiện vào năm 1977 nhà 994 HG có 02 phần một phần nằm trên lộ giới đường HG do chính quyền cũ quản lý thuộc bằng khoán 302 CL-PL có diện tích 32m², một phần (phía sau nhà) nằm trên bằng khoán 326 mà bà S đã mua, có diện tích là 13m².

Theo tờ đăng ký nhà - đất đề ngày 22/8/1999 (BL 599) bà Lê Thị S đứng tên đăng ký với diện tích toàn bộ khuôn viên là 63m², kèm theo có giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất đề ngày 04/7/1999 (BL 597) với hình dáng cụ thể khác so với bản vẽ trước năm 1975 được thể hiện tại bằng khoán số 302 và 326 tờ 1D Hộ 14 CL-PL

Theo công văn số 6727/VPĐK-KT ngày 04/6/2015 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh về việc đổi chiều vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ (BL 617) thì nhà 994 HG được điều tra theo sổ giả ngoại và bản đồ địa chính pháp lý năm 2001 thuộc thửa số 29 diện tích là 64,8m² (theo giải thích của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất TP. Hồ Chí Minh thì *“bản đồ địa chính Phường 12, Quận 6 được pháp lý và đưa vào sử dụng năm 2001, chưa thể hiện ranh quy hoạch lộ giới; chưa được tổ chức đăng ký cấp giấy chứng nhận, việc ghi nhận tên chủ sử dụng trên sổ giả ngoại tại thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính chưa phải là pháp lý xác định quyền sử dụng của người đó tại thửa đất”*).

[5] Thực trạng hiện tại của căn nhà 998 HG:

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường TP Hồ Chí Minh lập ngày 14/9/2010 lập thể hiện phần diện tích nhà đất 998 HG là 534.7m² gồm 03 phần :

1. Phần nằm trên bằng khoán 302 có ký hiệu 302-1 diện tích 66,8m², phần diện tích này bao gồm nhà 998 HG, do nguyên đơn mua từ trước khi mua lô đất F17 và F18, và nhà 996 HG mua vào năm 1972.

2. Phần nằm trên bằng khoán 326 có ký hiệu F4-1, F5, F6-1, F7-1, F8-1, F9-1, F16-1, F17-1, F18-1, F19, F20, F21-1 có diện tích 465.4 m².

3. Phần nằm trên thông hành địa dịch cũ có ký hiệu a,b,c có diện tích 2.5m².

Trong đó có phần phạm vào các lô lân cận không thuộc 6 lô đất mà ông L đã mua là F4-1, F7-1, F8-1, F9-1, F16-1, F21-1, a,b,c tổng cộng là 23,1m². Như vậy thực tế phần nằm trong 06 lô đã mua năm 1966 và 1968 còn lại là 534.7m² – 66.8m² – 23.1m² = 447,8m² thiếu 32,2m².

Mặc dù có sự xê dịch diện tích đối với các lô F4, F7, F8, F9 F16, F21 xung quanh so với bản đồ phân ranh năm 1965 nhưng nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1966 đến nay không có sự tranh chấp với các chủ sử dụng bất động sản này do đó Tòa án không đề cập đến phần phần xê dịch diện tích mà nguyên đơn đang sử dụng.

[6] Thực trạng hiện tại của nhà 994 HG:

Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường TP Hồ Chí Minh lập ngày 14/9/2010 lập thể hiện phần diện tích nhà đất 994 HG là 64.8m² gồm 02 phần :

1. Phần nằm trên bằng khoán 302 có ký hiệu 302-2 diện tích là 26,1m².

2. Phần nằm trên bằng khoán 326 có ký hiệu F16-2, F17-2, F18-2 có diện tích 38.7m²

Trong đó phần phạm vào lô F17 và F18 là 30.3m², (Phạm vào lô F17-2 là 28.8m², phạm vào lô F18-2 là 1.5m²).

Từ các chứng cứ và tài liệu nêu trên thể hiện nhà 994 HG trước đây do ông Hồ Văn L và bà Lê Thị S tạo dựng hiện nay đã sử dụng phạm vào phần đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ năm 1966 diện tích 30,3 m² thuộc lô F17, F18.

Bản án sơ thẩm xác định chính vì nguyên đơn không “vận động” tháo dỡ nhà lá trên phần đất của mình theo ghi chú trên bản đồ phân ranh, nên bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng cho đến năm 1977 kê khai sử dụng nhà đất 32m² trên đất công và 13 m² thuộc bằng khoán 326 của nguyên đơn, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 Tòa án có cơ sở công nhận việc sử dụng phần đất này của bị đơn là hợp pháp và không chấp nhận việc nguyên đơn đòi lại phần đất 13,01 m² mà chỉ chấp nhận yêu cầu đòi lại 17,29 m² bị đơn không kê khai là không phù hợp bởi vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất hợp pháp và có kê khai theo quy định, việc nguyên đơn không vận động tháo dỡ và bị đơn kê khai phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn không làm phát sinh quyền sử dụng của bị đơn đối với phần đất lấn chiếm. Mặc khác theo văn tự đoạn mãi ngày 13/01/1966 có xác nhận của Phòng chứng khế Sài Gòn có xác định phần đất này trước đây có ông Phan Văn T canh tác nay đã trả lại, và xác định “... trên bằng khoán 326 có những kiến trúc nhẹ do đệ tam nhân xây cất và hiện còn một phần đất trống diện

tích tương xứng phần công hữu đã bán đây...” và chỉ định phần công hữu chuyển nhượng này là 160 phần trong 14.400 phần (160 m²). Như vậy thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng hai lô đất trên là hai phần đất trống, không có vật liệu kiến trúc.

Theo Điều 6 Luật Đất đai năm 1993 thì Nhà nước đã *“Ng nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, hủy hoại đất”*. Việc bị đơn lấn chiếm 30,3m² đất nằm trong lô F17, F18 mà nguyên đơn đã chuyển nhượng hợp pháp là trái pháp luật.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, buộc bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn theo bản đồ số 107603/ĐDBĐ-VPTT ngày 14/9/2010 thì vị trí này được thể hiện tại phần 14, 15 (hiện trạng tỉ lệ 1/200) có diện tích là 30,3m².

Phần đất phía sau còn lại nằm tại vị trí số 13 bản đồ hiện trạng tỉ lệ 1/200, thuộc lô F16 (F16-1) ngoài phần đất có tranh chấp do đó Tòa án không giải quyết, tuy nhiên do phần đất này được bao bọc các bất động sản liền kề không có lối đi vào nhà trước của bị đơn, theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”* do đó phía nguyên đơn có nghĩa vụ chừa cho bị đơn một lối đi thuận tiện và hợp lý để đi ra phần đất phía sau nhà. Do đặc điểm phần đất này nằm sát góc nhà trước của bị đơn do đó nguyên đơn phải dành cho bị đơn một lối đi rộng 01m tại phần tiếp giáp giữa hai lô F17, F16 có chiều dài là 3,97m tính từ điểm giáp giữa băng khoán 302 và 326.

Phía bị đơn và các đồng thừa kế phải liên đới bồi hoàn cho nguyên đơn giá trị của phần đất là 3,97m² nói trên theo giá trị mà hội đồng định giá ngày 27/10/2010 đã xác định là 50.000.000đ/m² thành tiền là 198.500.000 đồng, đối với giá trị tài sản trên đất do bị đơn có lỗi trong việc lấn chiếm đất đai do đó bị đơn phải tự tháo dỡ và chịu thiệt hại trong phần giá trị này, Tòa án không đề cập giải quyết.

[7] Về yêu cầu Ủy ban nhân Quận 6 điều chỉnh lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bị đơn:

Theo khoản 2 Điều 6 Quy định về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất tại TP. Hồ Chí Minh, ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND TP. Hồ Chí Minh thì *“Nhà, đất có tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chưa được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”*. Như vậy về nguyên tắc nhà đất có tranh chấp chỉ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi đã được Tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Tuy nhiên theo hồ sơ vụ án thì vào ngày 18/10/2002, UBND Phường 12, Quận 6 đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo yêu cầu của gia đình nguyên đơn và buổi hòa giải này không thành, theo hướng dẫn của UBND Phường 12 thì gia đình nguyên đơn có quyền khởi kiện ra Tòa án. Buổi hòa giải này có sự tham gia của bị đơn, do đó bị đơn biết rõ là phần đất phía sau hiện đang có tranh chấp với gia đình nguyên đơn, nhưng trong toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bị

đơn đều không ghi tình trạng nhà là có tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND Quận 6 xác nhận cán bộ có trách nhiệm xem xét hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của UBND Phường 12, Quận 6 đã không kiểm tra kỹ hồ sơ nên đã xác nhận trên đơn xin cấp giấy chứng nhận của bà Lê Thị S không có tranh chấp, khiếu nại. Trên cơ sở xác nhận của UBND Phường 12, Quận 6 và theo hồ sơ kê khai năm 1999, nhà không có tranh chấp, Phòng Quản lý đô thị Quận 6 lập tờ trình số 4648/TT-QLĐT ngày 02/01/2004 đề xuất cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bị đơn. Ngày 07/01/2004 UBND Quận 6 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 cho bị đơn với diện tích đất 64,8m² trong đó có phần đất của nguyên đơn như đã trình bày ở trên do đó cần thiết phải sửa đổi diện tích Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp cho ông Hồ Văn L và bà Lê Thị S ngày 07/01/2004. Cụ thể điều chỉnh giảm từ 64.8m² xuống còn 38.47m² vị trí cụ thể theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường TP Hồ Chí Minh lập ngày 14/9/2010 (hiện trạng tỉ lệ 1/200) diện tích nhà 994 HG sau khi điều chỉnh sẽ gồm phần (16) + (13) + 3.97m² (thuộc phần (14) là lối đi nằm sát lô F16, F17 chiều ngang 01m tính từ ranh BK 302 và BK326, chiều dài 3.97m).

[8] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm :

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

- Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Phan Văn L 19.915.000đ (Mười chín triệu chín trăm mười lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông Phan Văn H nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/04202 ngày 24/01/2011 và 9.010.000đ (Chín triệu không trăm mười ngàn đồng) do bà Phan Thị L nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007750 quyền số 0155 ngày 27/10/2009.

- Hoàn lại cho ông Phan Văn L 28.525.000đ (Hai mươi tám triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền nộp NSNN số AH/2011/07590 ngày 18/04/2012 do ông Phan Văn H nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 và 801.000đ (Tám trăm lẻ một ngàn đồng) theo biên lai thu tiền nộp NSNN số AH/2011/07592 ngày 18/04/2012 do ông Phan Văn H nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

- Bị đơn chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm được Hội đồng xét xử chấp nhận cụ thể bà Lê Thị S phải chịu 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí khác:

Về chi phí định giá 400.000 đồng, ông Phan Văn L tự nguyện nộp, ông L đã nộp đủ.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do sửa án nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Hồ Thu S, ông Phan Văn L, bà Lê Thị S tiền án phí dân sự phúc thẩm đã tạm nộp

Vì các lẽ trên,

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn- ông Phan Văn L, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị S và bà Hồ Thu S, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị Sáu và các đồng thừa kế ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S, có nghĩa vụ trả lại phần đất diện tích tổng cộng là $30,3m^2$ (Ba mươi phẩy ba mét vuông), vị trí thuộc phần (14), (15) theo bản đồ hiện trạng vị trí số 107603/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14 tháng 9 năm 2010.

2. Buộc ông Phan Văn L phải có nghĩa vụ chừa cho bà Lê Thị S và các đồng thừa kế một lối đi vào phần đất phía sau nhà 994 HG (ô số 13). Cụ thể là chừa $3,79m^2$ (thuộc ô số 14) chiều ngang 1m, dài 3,97 m tại vị trí tiếp giáp bằng khoán 302, 326 và tiếp giáp giữa lô F-16, F-17 theo bản đồ hiện trạng vị trí số 107603/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14 tháng 9 năm 2010.

3. Buộc bà Lê Thị S và các đồng thừa kế là ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S, có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại giá trị phần đất $3.97m^2$ là 198.500.000 đ (Một trăm chín mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng)

Trường hợp ông Phan Văn L đã giao phần đất làm lối đi nêu trên, nếu bà Lê Thị S và các đồng thừa kế là ông Hồ Phước H, ông Hồ Phước H, ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn N, bà Hồ Thị P, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn M, ông Hồ Văn C, bà Hồ Thu S, không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì kể từ ngày ông Phan Văn L có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được tính theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự 2015.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn L về việc yêu cầu điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị S và ông Hồ Văn L ngày 07/01/2004 tại địa chỉ 994 HG, Phường MH, Quận S, TP. Hồ Chí Minh điều chỉnh giảm từ $64.8m^2$ xuống còn $38.47m^2$ vị trí cụ thể theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường TP Hồ Chí Minh lập ngày 14/9/2010 (hiện trạng tỉ lệ 1/200) diện tích nhà 994 HG sau khi điều chỉnh sẽ gồm phần (16) + (13) + $3.97m^2$ (thuộc phần (14) là lối đi nằm sát lô F16, F17 chiều ngang 01m tính từ ranh BK 302 và BK326, chiều dài 3.97m).

5. Giao cho Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở, thực hiện việc điều chỉnh lại phần diện tích nhà số 994 HG, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân quận 6, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2004 theo bản án này hoặc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở theo bản án này và theo quy định của pháp luật có liên quan.

Bà Lê Thị S và các đồng thừa kế có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 91/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2004 cho Ủy ban nhân dân Quận 6 để thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc cấp đổi nêu trên.

6. Các chi phí về việc xây lại đường ranh giới (Tường xây gạch hoặc hàng rào) giữa hai bất động sản (nhà số 998 HG, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số 994 HG, Phường MH, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh); đường ranh giới (Tường xây gạch hoặc hàng rào) phần lối đi và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự do ông Phan Văn L chịu.

7. Chi phí định giá 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng), ông Phan Văn L tự nguyện nộp. Ông L đã nộp đủ theo biên nhận số 725/BN-TA ngày 10 tháng 12 năm 2009.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm :

- Hoàn lại cho ông Phan Văn L 19.915.000đ (Mười chín triệu chín trăm mười lăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông Phan Văn H nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/04202 ngày 24/01/2011 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận 6 và 9.010.000đ (Chín triệu không trăm mười ngàn đồng) do bà Phan Thị L nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007750 quyển số 0155 ngày 27/10/2009 tại Thi hành án dân sự Quận 6.

- Hoàn lại cho ông Phan Văn L 28.525.000đ (Hai mươi tám triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền nộp NSNN số AH/2011/07590 ngày 18/04/2012 do ông Phan Văn H nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6 và 801.000đ (Tám trăm lẻ một ngàn đồng) theo biên lai thu tiền nộp NSNN số AH/2011/07592 ngày 18/04/2012 do ông Phan Văn H nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

- Bị đơn bà Lê Thị S phải nộp 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn lại cho bà Lê Thị S 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2016/0027891 do ông Nguyễn Tấn T nộp thay ngày 11/07/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận 6.

- Hoàn lại cho bà Hồ Thu S 300.000 đ(Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2016/0027853 nộp ngày 05/07/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

- Hoàn lại cho ông Phan Văn L 300.000 đ(Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2016/0027831 nộp ngày 27/06/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6

9. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 và 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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 6;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Dương Tuấn Vinh