

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 267/2024/DS-ST

Ngày: 19/01/2024

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 THỦ ĐỨC-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Cửu Long;

2. Bà Huỳnh Thị Thanh Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 446/2021/TLST-DS ngày 21/6/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7515/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8025/2023/QĐST-DS ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Phạm Ánh S, sinh năm 1947

Địa chỉ: 47/6B Đường G, khu phố 1, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; Địa chỉ thường trú: Xã D, huyện V, tỉnh Thái Bình – (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền công chứng số 007157 quyền số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/7/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Đức Hiếu).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn D – Luật sư của Công ty Luật A, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lâm Kim X, sinh năm 1982 – (có mặt)

Địa chỉ: 47/6A Đường H, khu phố 1, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1974; Địa chỉ thường trú: 51/6 Đường Y, phường T, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh - (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền công chứng số 011673, quyển số 10/2023/CC-SCC/HĐGD lập ngày 18/10/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diệp)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1976 – (có mặt)

Địa chỉ: 47/6A Đường H, khu phố 1, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thanh L, sinh năm 1951 – (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 47/6 Đường H, khu phố 1, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Huỳnh Ngọc Q, sinh năm 1955

Địa chỉ: 47/6B Đường G, khu phố 1, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; Địa chỉ thường trú: Xã D, huyện V, tỉnh Thái Bình – (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền công chứng số 007157 quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 05/7/2021 tại Văn phòng công chứng Dương Đức Hiếu).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện: Năm 2009, ông Trần Phạm Ánh S nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 95,7m² tại địa chỉ 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, nhưng ông Sáng đã nhờ em ruột là bà Trần Phạm Thanh Lang đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374294 ngày 16/02/2009. Năm 2013, bà Lang đã làm thủ tục tặng cho ông Sáng phần đất nói trên, ông Sáng đã cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận ngày 03/4/2013. Diện tích không thay đổi so với khi nhận chuyển nhượng là 95,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Khi xây dựng nhà vào năm 2009 thì ông Sáng và nhà bên cạnh địa chỉ 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, chủ sở hữu ông Nguyễn Công T và bà Lâm Kim X thỏa thuận phần đất trống giữa hai nhà có diện tích 18,3m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017) là phần lối thoát hiểm chung, không thuộc sở hữu của ai. Hiện nay, phần đất có diện tích 18,3m² này vẫn là đất trống không có xây dựng gì, chỉ có gắn hai cục nóng máy lạnh của nhà ông Sáng trên tường

nhà, một bồn nước và vài chậu cây cảnh của nhà bà X có thể di dời, một tường gạch xây tạm do bà X xây phía trước đường hẻm số 47 làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông Sáng. Vì vậy, ông Sáng khởi kiện yêu cầu bà X trả lại hiện trạng đất trống trên phần lối thoát hiểm chung có diện tích 18,3m² giữa hai gia đình và bà X tháo dỡ tường xây để gia đình ông Sáng và bà X sử dụng chung.

(2) Bị đơn có ý kiến cho rằng: Bà Lâm Kim X và chồng là ông Nguyễn Công T được bà Trần Thanh L (mẹ bà X) tặng cho phần đất có diện tích 81,4m², trong đó có 40m² đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06986 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp ngày 04/12/2006. Phần đất có diện tích 41,4m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 3m, chiều dài 13,8m thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 10, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức được bà L tặng cho bà X, ông Tuấn nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 29/8/2015 bà L lập tờ cam kết về việc tái xác nhận việc cho 41,4m² đất này tại Văn phòng Công chứng Quận 9. Tháng 6/2007, bà X và ông Tuấn xây nhà trên phần đất 81,4m² được bà L cho và chừa lại 18,3m² đất, hiện đang tranh chấp được sử dụng làm sân và chỗ trồng cây cảnh, để bồn nước. Thời điểm xây nhà bà X có xây dựng bức tường phía đường hẻm số 47 để che chắn, trước đó phần tường này đã có hàng rào kẽm gai và cây. Năm 2014, ông Sáng xây nhà tại địa chỉ số 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức và có làm giấy cam kết ngày 01/6/2014 có nội dung cam kết sẽ gỡ máy lạnh gắn tường nhà ông Sáng nhưng nằm trên phần đất của bà X. Nay ông Sáng khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà X và ông Tuấn trả lại hiện trạng đất trống như ban đầu là không có căn cứ, không đúng sự thật nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Sáng. Bị đơn bà Lâm Kim X có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần đất có diện tích 18,3m² nói trên thuộc quyền sử dụng của bà X và ông Nguyễn Công T.

(3) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Q là vợ của ông Trần Phạm Ánh S, toàn bộ ý kiến, sự việc của ông Sáng trình bày cũng là ý kiến của bà Quyên. Bà Quyên không có ý kiến gì khác.

(4) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T là chồng của bà Lâm Kim X, toàn bộ ý kiến, sự việc của bà X trình bày cũng là ý kiến của ông Tuấn. Ông Nguyễn Công T không có ý kiến gì khác.

(5) Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh L là mẹ ruột của bà Lâm Kim X trình bày: Năm 2006, bà L có cho con gái là bà Lâm Kim X phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức với diện tích khuôn viên khoảng 81,4m², trong đó phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận là 40m², phần diện tích đất còn lại 41,4m² chưa được cấp giấy chứng nhận. Nguồn gốc đất được bà Trần Thị Sang cho từ năm 1977 cho đến nay. Hiện nay, diện tích đất trong khuôn viên bà Xuyên đang sử dụng là 73,2m² là do bà L tặng cho bà

X từ năm 2006, bà X đã xây dựng nhà mới và có số nhà là 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, phần diện tích đất còn lại 18,3m² hiện tại các bên đang tranh chấp nằm trong khuôn viên đất 73,2m² mà bà L đã tặng cho bà X vào năm 2006.

(6) Tại bản án sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Phạm Ánh S về việc buộc bà Lâm Kim X trả lại hiện trạng đất trống trên lối thoát hiểm chung có diện tích 18,3m² và tháo dỡ bức tường xây theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Kim X. Công nhận phần đất có diện tích 18,3m² theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Kim Xuyên và ông Nguyễn Công T. Buộc ông Trần Phạm Ánh S có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu, xây bít cửa trở sang diện tích đất tranh chấp.

(7) Nguyên đơn ông Trần Phạm Ánh S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại bản án phúc thẩm số 316/2021/DS-PT ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp để công nhận cho phía bị đơn, cấp sơ thẩm chưa tiến hành đo vẽ hiện trạng, áp ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để xác định phần đất đang tranh chấp 18,3m² nằm trong hay nằm ngoài ranh đất công nhận cho nguyên đơn hay không, có sự chồng lấn ranh giữa các bên hay không. Do vậy, đã chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Phạm Ánh S. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 397/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

(8) Sau khi hồ sơ vụ án đã được chuyển về Tòa án nhân thành phố Thủ Đức thụ lý lại để giải quyết theo thủ tục chung, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ toàn bộ hiện trạng đất đang tranh chấp kết hợp với Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ và áp ranh hiện trạng vị trí phần đất đang tranh chấp để xác định phần đất đang tranh chấp 18,3m² nằm trong hay nằm ngoài ranh đất công nhận cho nguyên đơn hay không, có sự chồng lấn ranh giữa các bên hay không. Kết quả thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số 24545/TTĐBĐ-CNTD ngày 09/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, xác định phần đất đang tranh chấp 18,3m² nằm ngoài ranh đất công nhận cho nguyên đơn, không có sự chồng lấn ranh giữa các bên. Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về việc tiếp cận, công khai chứng cứ và

hòa giải để các bên thỏa thuận giải quyết vụ án nhưng không thành. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố như trên. Các bên đương sự không giao nộp bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới.

(9) Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Lâm Kim X. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc Q có đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hồng Anh xác nhận thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh L có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt.

Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn xác nhận phần đất có diện tích 18,3m² đang tranh chấp giữa các bên là không thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn, cũng không phải là quyền sở hữu chung giữa hai bên. Tuy nhiên, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn. Do vậy, yêu cầu Tòa án buộc bà X phải phá bỏ bức tường xây dựng chắn phía trước, để hai bên cùng sử dụng chung lối đi, làm lối thoát hiểm chung cho hai nhà.

Đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng: Phần đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc của gia tộc bà X sử dụng từ trước đến nay, cụ thể là do ông Trần Văn Thịnh (chết năm 1954), bà Cao Thị Nghe (chết năm 1976) tạo lập và để lại cho các con là bà Trần Thị Xuân, bà Trần Thị Sang và ông Trần Văn Phước sử dụng. Năm 1977, bà Sang cho bà Trần Thanh L một phần đất có diện tích 192m² sử dụng. Năm 2006, bà L cho bà Lâm Kim X và ông Nguyễn Công Tuấn một phần đất 81,4 m², tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, trong đó có 40m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H06986 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp ngày 04/12/2006. Phần đất có diện tích 41,4m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất 18,3m² các bên đang tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015 về thì bà Trần Thanh L được tặng cho và sử dụng liên tục, công khai trên 30 năm đối với bất động sản nên bà L là chủ sở hữu hợp pháp. Do vậy, đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

(10) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật, thời gian đưa vụ án ra xét xử cần được khắc phục đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt áp dụng Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung. Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu

cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa ông Trần Phạm Ánh S và bà Lâm Kim X phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc trường hợp được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phần diện tích đất 18,3m² các bên đang tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh L có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần Thanh L.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, căn cứ theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Vị trí hiện trạng nhà đất của nguyên đơn có nguồn gốc là năm 2009, ông Sang nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, nhưng ông Sáng nhờ em ruột là bà Trần Phạm Thanh Lang đứng tên chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374294 ngày 16/02/2009. Năm 2013, là Lang đã tiến hành thủ tục tặng cho lại phần nhà đất này cho ông Sáng, đã cập nhật sang tên thay đổi chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/2013 cho ông Trần Phạm Ánh S, diện tích nhà đất không thay đổi so với khi nhận chuyển nhượng là 95,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng nhà của đương sự thì sau khi xây dựng nhà, nguyên đơn chưa làm thủ tục cập nhật biến động đăng ký quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 47/6B đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức. Căn cứ kết quả trả lời xác minh hiện trạng đất tranh chấp theo Công văn số 4093/UBND-TNMT ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xác định “Hiện trạng phần đất đang tranh chấp là phần đất trống giữa hai hộ là ông Trần Phạm Ánh S và bà Lâm Kim X. Trước thời điểm xảy ra tranh chấp ngày 10/10/2016, phần đất này thuộc khuôn viên nhà đất của bà Lâm Kim X, bà X sử dụng có trồng cây kiểng, ông Sáng có trở cửa sổ và gắn cục nóng máy lạnh trên phần đất này. Sau thời điểm tranh chấp ngày 10/10/2016, ông Sáng trở cửa sổ thành cửa chính ra phần đất tranh chấp”.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, xác định phần đất tranh chấp có diện tích 18,3m² thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số 24545/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 09/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, xác định phần đất đang tranh chấp 18,3m² nằm ngoài ranh đất công nhận cho nguyên đơn, không có sự chồng lấn ranh giữa các bên.

Từ thực tế, hiện trạng và nguồn gốc quá trình sử dụng đất của các bên đương sự, xác định phần đất tranh chấp có diện tích 18,3m² thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Phạm Ánh S. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Sáng về việc buộc gia đình bà X trả lại hiện trạng đất trống trên phần lối thoát hiểm chung có diện tích 18,3m² giữa hai nhà nhưng không chứng minh được quyền sử dụng diện tích đất trên thuộc về ông Sáng, cũng không chứng minh được phần đất này thuộc quyền sở hữu chung giữa hai nhà, hoặc lối đi thoát hiểm chung của hai bên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phạm Ánh S.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bà Lâm Kim Xuyên yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 18,3m² theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Kim Xuyên và ông Nguyễn Công T và buộc ông Trần Phạm Ánh S có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu, xây bít cửa trở sang diện tích đất tranh chấp. Từ những căn cứ đã phân tích và nhận định tại mục [3] nêu trên, căn cứ vào kết quả trả lời xác minh nguồn gốc quá trình sử dụng đất theo Công văn số 4093/UBND-TNMT ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và lời khai của các đương sự thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Trần Văn Thịnh (chết năm 1954), bà Cao Thị Nghe (chết năm 1976) tạo lập và để lại cho các con là bà Trần Thị Xuân, bà Trần Thị Sang và ông Trần Văn Phước sử dụng. Năm 1977, bà Sang cho cháu là bà Trần Thanh L một phần đất sử dụng. Ngày 25/8/2003, bà Trần Thị Sang lập giấy xác nhận cho đất để cho bà Trần Thanh L phần diện tích đất 192m² (có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ xác nhận ngày 26 tháng 8 năm 2003). Năm 2006, bà L cho bà Lâm Kim X và ông Nguyễn Công Tuấn một phần đất 81,4 m², trong đó có 40m² đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất 47/6A đường số 10, khu phố 1, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số H06986 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp ngày 04/12/2006; phần đất có diện tích 41,4m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 3m, chiều dài 13,8m thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 10, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ

Chí Minh. Năm 2015, bà L lập Tờ cam kết (có xác nhận của Văn phòng công chứng Quận 9 ngày 29 tháng 8 năm 2015) đã cho con là bà Lâm Kim X phần đất nêu trên. Tại bản khai, bà L cũng xác nhận phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất bà L cho bà X năm 2006. Như vậy, bà Sang sử dụng đất ổn định từ năm 1977 nhưng trên cơ sở sử dụng đất của cha mẹ để lại, không phải do bà Trần Thị Sang tạo lập hoặc nhận chuyển nhượng từ giao dịch dân sự, không xác định được bà Sang được cha mẹ cho toàn bộ phần đất này hay bà Sang chỉ là người được hưởng thừa kế cùng với hai người khác là ông Trần Văn Phước và bà Trần Thị Xuân. Không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc sau khi ông Thành, bà Nghe chết, phần đất tại thửa 64, tờ bản đồ số 10, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức đã được các con của ông Thành, bà Nghe thỏa thuận sử dụng như thế nào? Tại thời điểm bà Sang cho bà L đất, bà Sang đã có quyền sử dụng đối với phần đất này hay chưa hoặc việc cho đất có được sự đồng ý của bà Trần Thị Xuân, ông Trần Văn Phước và của các đồng thừa kế khác. Ngoài ra, giấy tái xác nhận cho đất ngày 25/8/2003 của bà Trần Thị Sang chỉ thể hiện bà Sang cho bà Trần Thanh L phần đất có diện tích 192m² không nêu rõ vị trí, ranh đất. Phần xác nhận của Ban điều hành khu phố 1 và của Ủy ban nhân dân phường Trường Thọ cũng chỉ là xác nhận chữ ký của bà L tại đơn, chứ không xác nhận sự việc bà Sang có cho đất bà L. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, không đủ cơ sở để công nhận 18,3m² đất mà các bên đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Kim Xuyên và ông Nguyễn Công T, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trần Phạm Ánh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, áp dụng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì trường hợp ông Trần Phạm Ánh S thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Sáng số tiền tạm ứng án phí 325.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0014375 ngày 25/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Lâm Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng, do yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Xuyên đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014927 ngày 02/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho Lâm Kim X số tiền tạm ứng án phí 950.000 đồng theo biên lai nói trên.

[6] *Chi phí tố tụng khác:*

[6.1] Xét thấy, ngày 14/11/2022 nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản đang tranh chấp và nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo Phiếu thu số 216 ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ

Đức đã được sử dụng vừa đủ. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, buộc nguyên đơn ông Trần Phạm Ánh S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn đã nộp đủ.

[6.2] Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lâm Kim X về việc tự nguyện chịu chi phí tố tụng trước đây (theo các bản án trước đây) là 3.715.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Phạm Ánh S về việc buộc bà Lâm Kim X trả lại hiện trạng đất trống trên lối thoát hiểm chung có diện tích 18,3m² và tháo dỡ bức tường xây theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Kim X về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 18,3m² theo bản đồ hiện trạng vị trí số 20743/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 15/6/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Kim X và ông Nguyễn Công T và yêu cầu buộc ông Trần Phạm Ánh S có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu, xây bít cửa trở sang diện tích đất tranh chấp.

3. Về án phí: Ông Trần Phạm Ánh S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Sáng số tiền tạm ứng án phí 325.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0014375 ngày 25/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Lâm Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà X đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014927 ngày 02/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức

(nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho bà Lâm Kim X số tiền còn lại là 950.000 đồng theo biên lai này.

4. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Trần Phạm Ánh S đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lâm Kim X tự nguyện chịu chi phí tố tụng trước đây.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

6. 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, 7a 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND. TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên