

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
T PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **809/2019/DS-PT**

Ngày: 16/9/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN T PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Ông Hoàng Hữu Thanh
2. Bà Lê Thị Thương Huyền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân T phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân T phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/DSPT ngày 03 tháng 6 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2019/DSST ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3522/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 6544/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: 1. Ông **Đặng Đức T**, sinh năm 1963 (Có mặt)

2. Bà **Lê Thị Thanh H**, sinh năm 1963 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 500/80/6 (số cũ 132/86A) Đường B, Phường K, Quận B, TP. H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D – Luật sư Văn phòng Luật sư M(Có mặt)

Bị đơn: Ông **Đào Đức A**, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: 65 Đường 11, phường P, Quận C, T phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Bùi Quang C – Luật sư Văn phòng Luật sư Quang C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Quận B

Địa chỉ: Số 5 Đoàn Như Hải, Phường 12, Quận B, T phố H

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Phượng L (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

2. Bà Đào Kim D, sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: 3, lô 20, đường P, Phường B, Quận T, T phố H.

3. Bà Đào Thị N, sinh năm 1964

Địa chỉ: 61/18A1 đường 475, tổ 29, khu phố 5, phường B, Quận C, T phố

H

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Kim D (Có mặt)

Địa chỉ: 3 Lô 20, đường P, phường B, Quận T, T phố H

4. Ông Đào Đức C, sinh năm 1957

Địa chỉ: 132/84 Đường B, Phường K, Quận B, T phố H

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Kim D (Có mặt)

Địa chỉ: 3 Lô 20, đường P, phường B, Quận T, T phố H

5. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1966 (Có mặt)

6. Bà Chu Bích V, sinh năm 1958 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 500/80/4 (số cũ 132/ 84) Đường B, Phường K, Quận B, T phố H

7. Ông Đào Đức D, chết ngày 21/8/2019

Địa chỉ: 500/80/4 (số cũ 132/84) Đường B, Phường K, Quận B, T phố H

(Các thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng: bà Chu Bích V, bà Đào Minh N – yêu cầu xét xử vắng mặt)

8. Bà Đào Minh N, sinh năm 2000 (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

9. Ông Huỳnh Vũ T, sinh năm 1990 (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 500/80/4 (số cũ 132/84) Đường B, Phường K, Quận B, T phố H

10. Ông Đặng Quang H, sinh ngày 1998 (Có mặt)

11. Ông Đặng Đức H, sinh ngày 1998 (yêu cầu xét xử vắng mặt)

12. Bà Đặng Nhã H, sinh năm 1995 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 500/80/6 (số cũ 132/86A) Đường B, Phường K, Quận B, T phố H.

NỘI D V U Á N:

Tóm tắt án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Đức T và bà Lê Thị Thanh H trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số 132/86A Đường B, Phường K, Quận B trước đây thuộc sở hữu của bà Võ Thị Ninh và ông Bùi Văn V. Diện tích khuôn viên tổng cộng khoảng 150m², trên đó có một căn nhà cấp 4 có diện tích 34,8m², xung quanh là đất trống, nhà chưa có chủ quyền hợp lệ.

Vào năm 1992, vợ chồng ông T, bà H mua một phần nhà đất nêu trên của bà Ninh và ông V bằng giấy tay. Theo thỏa thuận ban đầu thì ông T, bà H mua ½ diện tích nhà đất khoảng 75m². Vào thời điểm này, căn nhà vẫn chưa có chủ quyền hợp lệ. Đầu năm 1993, ông V và bà Ninh đã giao nhà đất cho ông T, bà

H. Phần nhà ông T, bà H mua có diện tích $19,8m^2$, xung quanh là đất trống. Bên trái nhà ông T, bà H (nhìn từ trong nhà ra hẻm 132 Đường B) là căn nhà số 132/84 (số mới là 500/80/4) Đường B, Phường K, Quận B của gia đình ông Đào Đức A. Giữa hai nhà có hàng rào bằng kẽm gai do gia đình ông A rào. Trước đây, bà Ninh và ông V xây cất nhà đã không xây cất sát tường rào nhà của gia đình ông A mà để khoảng đất trống hơn 1m chạy dọc suốt chiều dài căn nhà để thông gió. Sau khi nhận nhà, ông T, bà H đã xây cất lại toàn bộ căn nhà. Khi xây, phía giáp ranh nhà của gia đình ông A, ông T, bà H cũng không xây sát ranh đất của gia đình ông A mà để lại khoảng đất trống chiều ngang 1,3m để thông gió, trở cửa sổ, phía bên phải ông T, bà H xây sát vách nhà bà Ninh và ông V, phía sau cũng xây nhà hết ranh đất chỉ để lại khoảng đất trống phía trước nhà để làm sân.

Vào năm 1996, bà N và ông V làm thủ tục hợp thức hóa toàn bộ căn nhà 132/86 Đường B, Phường K, Quận B. Sau khi hợp thức hóa xong, bà Ninh và ông V đã làm thủ tục bán nhà cho ông T, bà H, hai bên có làm hợp đồng ra Phòng công chứng chứng thực. Do bà Ninh và ông V chỉ hợp hóa quyền sở hữu nhà có diện tích $34,8m^2$, chưa hợp thức hóa phần diện tích đất còn lại nên trong hợp đồng mua bán, cũng chỉ ghi diện tích phần căn nhà đã bán cho ông T, bà H là $19,8m^2$, còn phần diện tích đất thì cho đến nay, ông T, bà H vẫn chưa tiến hành hợp thức hóa quyền sử dụng. Tại thời điểm hai bên làm thủ tục mua bán nhà, Phòng Quản lý đô thị Quận B có tiến hành đo vẽ hiện trạng nhà đất của căn nhà 132/86 Đường B, Phường K, Quận B cũng như phần diện tích nhà đất đã bán cho ông T, bà H để làm thủ tục tách thửa với diện tích chính xác sau khi tách thửa là $66,03m^2$. Phần nhà đất mà ông T, bà H đã mua được cấp số mới là 132/86A Đường B và mới vừa được cấp đổi số mới là 500/80/6 Đường B, Phường K, Quận B. Mặc dù chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng từ năm 1998 đến nay, hàng năm ông T, bà H đã đóng thuế đất đầy đủ trên diện tích đất đang quản lý, sử dụng là $66,03m^2$, không lấn chiếm mở rộng thêm diện tích cũng như không bán hay tặng cho ai phần diện tích đất nào.

Vào năm 1998, ông T, bà H có sửa chữa lại nhà trong khuôn viên cũ, phía giáp ranh nhà của gia đình ông A phần vách phía sau khi xây do tránh ống cống gây mất vệ sinh nên ông T, bà H đã để lại phần đất trống có chiều ngang 0,35m, chiều dài hơn 6m, phía trước nhà ông T, bà H để lại phần đất trống có chiều ngang 1m, chiều dài hơn 3,59m để thông gió. Sau đó, gia đình ông A đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất có chiều ngang 0,35m, chiều dài chạy dọc suốt chiều dài căn nhà và sân của ông T, bà H (14.2m).

Năm 2012, ông, bà nộp hồ sơ đề nghị Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mới phát hiện việc lấn chiếm.

Do đó, ông T, bà H yêu cầu:

- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01426/2006 do ông Đào Đức A (bị đơn) là chủ sở hữu căn nhà số 132/84 (số mới 500/80/4) Đường B, Phường K, Quận B, TP. H, đối với diện tích đất là $0,35 \text{ m} \times 14,2 \text{ m} = 4,97 \text{ m}^2$ theo bản vẽ của Phòng Quản lý đô thị Quận B ngày 15/02/1996 (đính kèm hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng số 1)

- Công nhận diện tích $0,35 \text{ m} \times 14,2 \text{ m} = 4,97 \text{ m}^2$ thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Đức T và bà Lê Thị Thanh H.

- Ông T, bà H rút lại yêu cầu khởi kiện về việc ông bà được phép liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích đất là $66,03 \text{ m}^2$ (với chiều ngang $4,65 \text{ m}$ và chiều dài $14,2 \text{ m}$ theo bản vẽ của Phòng quản lý đô thị Quận B ngày 15/02/1996 đính kèm hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng số 1).

Bị đơn, ông Đào Đức A trình bày: Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 132/84 Đường B, Phường K, Quận B, TP. H là tài sản chung của cha mẹ ông là cụ Đào Đức Lai (Chết năm 1984 và cụ Vũ Thị Cúc (chết năm 2002) để lại cho 05 anh em ông gồm (Đào Đức C, Đào Đức A, Đào Kim D, Đào Thị N, Vũ Thị L). Năm 1992, gia đình ông xây lại căn nhà trên và cổng tường rào cao $1,6 \text{ m}$ dài $6,75 \text{ m}$ phần còn lại phía bên trong được trồng một số cây để làm hàng rào (có chiều dài $6,2 \text{ m}$). Đến năm 2006, anh em của ông tiến hành đo vẽ và làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01426/2006 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 07/8/2006 do ông đứng tên đại diện khai trình thừa kế của Cụ Đào Đức Lai và cụ Vũ Thị Cúc, theo đó, diện tích được công nhận là $153,7 \text{ m}^2$.

Sân nhà đất của gia đình ông giáp ranh với nhà đất số 132/86A của ông T và bà H phía có hàng rào được gia đình ông xây và một phần trồng hàng cây dùng làm hàng rào. Quá trình sử dụng đến nay, nhà đất gia đình ông vẫn giữ nguyên hiện trạng (theo bản vẽ) không thay đổi.

Về nguồn gốc nhà đất của nguyên đơn thì do nguyên đơn là ông T và bà H mua lại của bà Ninh trước đây là nhà cấp 4, lúc về ở thì ông T, bà H có xây lại, vách tường cách hàng rào khoảng $0,4 \text{ m}$. Về sau gia đình ông T xây dựng coi nơi nhiều lần lấn chiếm ranh đất nhà ông. Do em ông là ông C thường đi làm về tối và hay say sấn nên không để ý việc gia đình ông T chặt hết cây còn lại mà gia đình ông dùng làm hàng rào rồi xây dựng bức tường dài $6,2 \text{ m}$, ngang $0,1 \text{ m}$; cao $1,6 \text{ m}$ bằng phần tường gia đình ông xây trước đó. Đến vài năm sau thì ông T, bà H đã xây xong bức tường lên cao và kéo dài đề lên bức tường rào phía trước của gia đình ông là $1,02 \text{ m}$. Bức tường này, ông T, bà H xây cao bằng mái nhà cũ lợp tôn để ở cho đến nay.

Ngày 10/3/2014 ông A yêu cầu phản tố: Buộc ông T, bà H phải tháo dỡ phần tường phía sau giữa hai nhà mà ông T, bà H đã xây lấn ranh đất của gia đình ông bức tường dài 6,2m, ngang 0,1m; cao 1,6m và tháo dỡ phần tường xây đè lên tường cũ của phía gia đình ông phía trước có chiều dài là 1,02m để trả lại ranh đất như ban đầu đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận chủ quyền cho gia đình ông. Do bức tường mà ông T, bà H xây lấn chiếm đất của nhà ông chỉ là phần phụ phía sau nhà, phía trên có lợp tole và chân tường không đổ móng kiên cố nên việc tháo dỡ bức tường không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu nhà ở của ông T đã xây nên.

Nay, ông A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H về việc gia đình ông A lấn chiếm đất nhà của ông T bà H với diện tích là 4.97m². Vì diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của gia đình ông sử dụng đã lâu năm do ông bà để lại và đã được Cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận hợp lệ. Mặt khác theo diện tích ông T, bà H mua bán được công nhận là 19.8m², nhưng hiện nay lại lên đến hơn 60m².

Nếu ông T, bà H có thiện chí hòa giải giữ nguyên hiện trạng nhà đất của hai bên và rút đơn khởi kiện thì phía ông và gia đình ông sẽ rút lại yêu cầu phản tố để hai bên tiến hành hợp thức hóa nhà đất và điều chỉnh giấy tờ theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được hòa giải nhiều lần nhưng ông T và bà H không có thiện chí hòa giải.

Đối với yêu cầu phản tố của ông A thì nguyên đơn ông T và bà H không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với phía nguyên đơn là chị Đặng Nhã H, anh Đăng Quang H, Đặng Quốc H có ý kiến cùng với ý kiến nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với phía bị đơn là bà Đào Kim D, bà Đào Thị N, ông Đào Đức C, bà Vũ Thị L, bà Chu Bích V, anh Đào Đức D, anh Huỳnh Vũ T, chị Đào Minh N có cùng ý kiến phía bị đơn và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận B: trình bày tại Văn bản số 1322/UBND-NC ngày 07/7/2014 và số 870/UBND-NC ngày 29/3/2016 như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01426/2006 ngày 07/9/2006 tại địa chỉ 132/84 (số mới 500/80/4) Đường B, Phường K, Quận B, TP. H cho ông Đào Đức A, đại diện thừa kế của ông Đào Đức Lai và bà Vũ Thị Cúc được thực hiện đúng trình tự thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 132/86A Đường B, Phường K, Quận B theo Hợp đồng mua bán

số 5941/HĐ-MBN do Phòng Công chứng số 1, TP. H chứng nhận, tình trạng pháp lý hồ sơ thửa đất thể hiện:

Ngày 28/5/1993, Ủy ban nhân dân Quận B đã cấp Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 791/GP cho bà Võ Thị Ninh là sở hữu căn nhà 132/86A Đường B, Phường K, Quận B, diện tích xây dựng là 34,8m² (nhà phố, vách lá, mái tole)

Ngày 30/8/1996, bà Võ Thị Ninh và ông Bùi Văn V (bên A) bán một phần nhà 132/86 Đường B, Phường K, Quận B cho ông T, bà H theo hợp đồng số 5941 nêu trên, theo hợp đồng thể hiện, phần nhà bán có diện tích khuôn viên = diện tích xây dựng là 19,8m²; phần diện tích nhà và đất chưa có trong quyền sở hữu và sử dụng không thuộc phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này; hai bên biết và cam kết sẽ tiến hành các thủ tục và chịu mọi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành (có bản vẽ đính kèm)

Theo bản vẽ hiện trạng nhà lập ngày 15/02/1996 có xác nhận của Phòng Quản lý đô thị Quận B thể hiện, phần diện tích khuôn viên mua bán là 66,03m²; diện tích xây dựng là 46,2m²; trong đó diện tích xây dựng có chủ quyền là 19,8m², nhà 19,8m². Việc mua bán phần nhà, đất trên của ông T, bà H đã được Sở Nhà đất Tp. H cập nhật biến động ngày 15/10/1996.

Phần nhà đất mua bán nêu trên được cấp số nhà mới là 132/86A Đường B, Phường K, Quận B theo Quyết định số 542/QĐ-ĐBN ngày 11/10/1997 của Giám đốc Sở nhà đất về việc cấp số nhà mới.

Theo bản đồ địa chính Phường K, Quận B được lập năm 2001-2002, nhà đất số 132/86A Đường B, Phường K, Quận B thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ địa chính số 9, có diện tích khuôn viên đất là 65,02m². Tại mục 3 phiếu công khai thông tin nhà đất mặt trước của hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 03/5/2002 có thể hiện ý kiến người sử dụng đất là ông T "...Bản vẽ do Phòng Quản lý đô thị năm 1996 ghi nhận diện tích khuôn viên 66,03 còn bản vẽ mặt sau ghi diện tích khuôn viên 65,02m², theo tôi nghĩ bản vẽ mặt sau có lẽ chính xác hơn...", nhận xét của Ủy ban nhân dân Phường là không có tranh chấp.

Theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH Công Hữu lập ngày 29/6/2012, nhà đất số 500/80/6 Đường B, Phường K, Quận B, thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ địa chính số 9, có diện tích khuôn viên đất là 65,5m². Mặt sau bản vẽ sơ đồ phản thông tin của chủ sử dụng có xác nhận phần đo vẽ theo bản đồ này là chính xác hơn.

Như vậy, so sánh diện tích thể hiện tại bản vẽ năm 1998 với bản vẽ sơ đồ lập năm 2012, diện tích chênh lệch là $66,03 - 65,5 = 0,53\text{m}^2$.

Ngày 10/7/2012, ông T có đơn có mất bản chính Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 132/86A Đường B, Phường K, Quận B, xác nhận của Công an Phường 8 Quận B ngày 10/7/2012.

Ngày 23/8/2012, Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận B có Thông báo số 686/TB-VPĐKQSDĐ về việc niêm yết thông tin mất Giấy phép hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 791/GP ngày 28/5/1993 do UBND Quận B cấp cho bà Võ Thị Ninh tại địa chỉ 132/86 Đường B, Phường K, Quận B (bản sao cập nhật đăng bộ nhà đã bán một phần căn nhà cho ông T, bà H).

Ngày 19/9/2012, Ủy ban nhân dân Phường K, Quận B xác nhận tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của ông T, bà H, có nội D: "...Phần nhà đất tại địa chỉ số 132/86A (số mới 500/80/6) Đường B, Phường K, Quận B, thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9 (BĐĐC) do ông Đặng Đức T và bà Lê Thị Thanh H đang sử dụng do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 5941/HĐ-MBN ngày 30/8/1996, có diện tích là 65,8m²; diện tích sử dụng là 70,9m², trong đó, có 19,8m² đất có giấy tờ quyền sử dụng đất; 19,8m² nhà có giấy tờ quyền sở hữu nhà. Đối với diện tích đất chênh lệch tăng là 46,0m² có nguồn gốc là bồi đắp ao, vũng và được sử dụng làm đất ở ổn định trước 15/10/1993. Hiện nhà và đất không có đơn tranh chấp..."

Do có tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai nhà, ngày 18/7/2013, Ủy ban nhân dân Phường K, Quận B đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa ông T, bà H với ông Đào Đức A nhưng không T. Theo yêu cầu của ông T, bà H Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận B đã hoàn trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà H. Hiện nay, nhà đất do ông T, bà H quản lý sử dụng chưa có Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, UBND Quận B đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ và ranh đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận số H01426/2006 ngày 07/9/2006 tại địa chỉ số 500/80/4 Đường B, Phường K, Quận B để giải quyết theo quy định; đề nghị đo vẽ hiện trạng phần đất, tài sản gắn liền với đất tranh chấp, căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng giữa hai nhà và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định. Căn cứ bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án, Ủy ban nhân dân Quận B sẽ thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bà H tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng và căn trừ vào số tiền 1.000.000 đồng bà đã nộp cho Tòa án.

Về giá trị phần đất có tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự thống nhất có giá trị là 8.588.160 đồng (Tám triệu năm trăm tám mươi tám ngàn một trăm sáu mươi đồng) không yêu cầu định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2018/DSST ngày 18/4/2019 Tòa án nhân dân Quận B đã xét xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đức T và bà Lê Thị Thanh H, yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số H01426/2006 do ông Đào Đức A (bị đơn) đứng tên đại diện chủ sở hữu căn nhà số 132/84 (số mới 500/80/4) Đường B, Phường K, Quận B, TP. H, đối với diện tích đất là $0,35 \text{ m} \times 14,2\text{m} = 4,97\text{m}^2$

Không chấp nhận yêu cầu công nhận cho ông, bà diện tích đất $0,35\text{m} \times 14,2\text{m} = 4,97\text{m}^2$ nêu trên.

(Theo bản vẽ của Phòng Quản lý đô thị Quận B ngày 15/02/1996 đính kèm theo Hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng số 1 chứng nhận số 68526 ngày 30/8/1996, trước bạ ngày 04/10/1996, đã đăng ký tại Sở nhà đất Tp. H ngày 15/10/1996).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên cho ông, bà được quyền liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích đất là $66,03\text{m}^2$ (với chiều ngang 4,65m và chiều dài 14,2m) theo Hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng số 1 chứng nhận số 68526 ngày 30/8/1996 và bản vẽ của Phòng quản lý đô thị Quận B ngày 15/02/1996.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đào Đức A.

Buộc bà Lê Thị Thanh H và ông Đặng Đức T phải tháo dỡ phần tường phía sau giữa hai nhà mà ông T, bà H đã xây lấn ranh đất của gia đình ông bức tường dài 6,2m, ngang 0,1m; cao 1,6m và tháo dỡ phần tường xây đè lên tường cũ của phía gia đình ông phía trước có chiều dài là 1,02m để trả lại ranh đất như ban đầu đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận chủ quyền cho gia đình ông A. Thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/4/2019 Bà Lê Thị Thanh H và ngày 03/5/2019 Ông Đặng Đức T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên Tòa phúc Thẩm:

- Nguyên đơn: ông Đặng Đức T, Bà Lê Thị Thanh H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và được bị đơn đồng ý

- Bị đơn: ông Đào Đức A rút toàn bộ yêu cầu phản tố và được nguyên đơn đồng ý.

Về chi phí tố tụng: nguyên đơn, bị đơn thống nhất với phần quyết định của án sơ thẩm.

- Người kháng cáo: ông Đặng Đức T, bà Lê Thị Thanh H rút toàn bộ kháng cáo

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có yêu cầu độc lập, đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và

người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội D vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 311 BLTTDS hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H và ông Đào Đức T làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, theo thứ tự diễn biến quy định tại khoản 2, 3 Điều 298; Điều 299 BLTTDS;

- Nguyên đơn: ông Đặng Đức T, bà Lê Thị Thanh H rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và được bị đơn đồng ý

- Bị đơn: ông Đào Đức A rút toàn bộ yêu cầu phản tố và được nguyên đơn đồng ý (thủ tục yêu cầu phản tố thực hiện giống như thủ tục yêu cầu khởi kiện – Điều 202 BLTTDS)

- Người kháng cáo: ông Đặng Đức T, bà Lê Thị Thanh H rút toàn bộ kháng cáo

- Về chi phí tố tụng: nguyên đơn, bị đơn thống nhất với phần quyết định của án sơ thẩm.

Do đó hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Trong trường hợp này đương sự vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của bản án sơ thẩm và chịu ½ án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Riêng chi phí tố tụng nguyên đơn, bị đơn đồng ý như quyết định của bản án sơ thẩm nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 135/2019/DSST ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận B và đình chỉ việc giải quyết vụ án theo hồ sơ thụ lý số 274/2019/DSPT ngày 03/6/2019 của Tòa án nhân dân T phố Hồ Chí Minh.

Ông Đặng Đức T, bà Lê Thị Thanh H, ông Đào Đức A được quyền khởi kiện lại vụ án theo thủ tục do Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh H và ông Đặng Đức T cùng phải nộp 829.408 đồng (Tám trăm hai mươi chín ngàn bốn trăm lẻ tám đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 214.704 đồng (Hai trăm mười bốn ngàn bảy trăm lẻ bốn đồng) theo biên lai thu số AG/2011/08436 ngày 13/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B. Bà H và ông T còn phải nộp số tiền là 614.704 đồng (Sáu trăm mười bốn ngàn bảy trăm lẻ bốn đồng).

Ông Đào Đức A được hoàn trả 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo phiếu thu số AG/2011/08624 ngày 28/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Lê Thị Thanh H chịu 150.000 đồng; căn trừ vào phiếu thu số AA/2018/0024195 ngày 08/5/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận B; Bà H được nhận lại 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng. Ông Đặng Đức T chịu 150.000 đồng, được căn trừ vào phiếu thu số AA/2018/0024194 ngày 08/5/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận B; ông T được nhận lại 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

- Bà Lê Thị Thanh H và ông Đặng Đức T phải thanh toán toàn bộ chi phí đo vẽ nhà đất số tiền là 4.106.410 đồng (Bốn triệu một trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm mười đồng) cho ông Đào Đức A.

Kể từ ngày ông Đào Đức A có đơn yêu cầu thi hành án trở đi, ông T và bà H còn phải trả lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị Thanh H tự nguyện nhận nộp toàn bộ số tiền là 1.000.000 đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.000.000 đồng (biên nhận ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận B). Bà H đã nộp xong chi phí thẩm định tại chỗ.

4. Thi hành án tại cơ quan có thẩm quyền.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND T phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận B;
- TAND Quận B ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu