

Bản án số: 74/2020/DS-PT
Ngày 12 tháng 5 năm 2020
“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 454/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đồng T (T¹), sinh năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B.

2. *Bị đơn:* Cụ Trần Thị H, sinh năm 1931 (chết ngày 03/9/2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị H và cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.1. Bà La Tú L, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

2.2. Bà La Tú S, sinh năm 1956 – Vắng mặt;

2.3. Ông La Trung M, sinh năm 1957 – Có mặt;

2.4. Ông La Trung T², sinh năm 1963 – Vắng mặt;

2.5. Ông La Trung T³, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

2.6. Bà La Tú M¹, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Cùng trú: Ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B.

2.7. Bà La Phương T⁴, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

2.8. Bà La Tú P, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 157/6F/8, Xóm 17 Lục Phước Lộ, Doanh Bàn Thôn, Lư Trúc Hương, huyện Đ, Đài Loan (Trung Quốc).

Người đại diện hợp pháp của La Tú L, La Trung T², La Trung T³, La Phương T⁴ và La Tú P: Ông La Trung M, sinh năm 1957 (Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2018 và ngày 09/12/2019) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông La Trung M: Luật sư Huỳnh Kim Mai, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Minh Quốc thuộc Đoàn luật sư tỉnh B – Có mặt.

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

3.1. Bà Lâm Thị P¹, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

3.2. Anh Tắc Nhật H¹, sinh năm 1980 – Vắng mặt;

3.3. Chị Nguyễn Thị Thiên T⁵, sinh năm 1992 – Vắng mặt;

Cùng trú: Ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của Lâm Thị P¹, Tắc Nhật H¹, Nguyễn Thị Thiên T⁵:
Ông Nguyễn Đồng T (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2012) – Có mặt;

3.4. Bà Châu Thị Mỹ T⁶, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Đồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/3/2011 và lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Nguyễn Đồng T đồng thời là người đại diện cho Lâm Thị P¹, Nguyễn Thị Thiên T⁵, Tắc Nhật H¹ trình bày:

Nguồn gốc nhà đất ông T đang sử dụng là của Công ty Thương nghiệp xây ki ốt bán hàng, sau khi Công ty Thương nghiệp giải thể bán lại cho Công ty Vàng bạc đá quý, Công ty Vàng bạc đá quý bán lại cho ông Châu Văn P², ông P² bán lại cho anh Tắc Nhật H¹ và ngày 19/5/2005 anh H¹ bán lại cho ông T, có làm giấy tay, giá 420.000.000 đồng, hiện trạng đất ngang 5,1 m, dài 12,25 m, nhà có sẵn, ngoài vách nhà là đất trống làm lối đi giữa hai ki ốt, đoạn cuối lối đi là nhà vệ sinh dùng chung cho 2 dãy ki ốt. Anh H¹ bán cho ông cả lối đi và nhà vệ sinh. Cụ Trần Thị H kê khai đăng ký luôn cả phần lối đi để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp. Ông T khởi kiện yêu cầu cụ H giao trả cho ông phần đất ngang trước 0,91 m, ngang sau giáp nhà vệ sinh 0,87 m, dài 10 m, diện tích 8,90 m²; tháo dỡ ban công và 02 tấm däl che mưa.

Bị đơn cụ Trần Thị H và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ H là ông La Trung M trình bày: Phần đất và nhà của cụ H xây dựng từ năm 1971 do em của cụ H là cụ Trần Minh Đ xin phép xây dựng. Chiều ngang căn nhà 3,8 m và đồ ban công rộng 0,8 m cặp bên hông nhà, hiện trạng nhà cụ H trở cửa ra hai mặt bên hông và phía trước vì lúc này hông nhà là đất trống.

Năm 1980, Công ty Thương nghiệp xây dựng 02 dãy ki ốt, đuôi dãy ki ốt hướng về nhà của cụ H, sau đó Công ty Thương nghiệp bán lại cho Công ty Vàng bạc đá quý do bà Nguyễn Lệ H² làm Cửa hàng Trưởng. Bà H² hỏi mượn cụ H phần đất trống để làm nhà vệ sinh cho nhân viên sử dụng chung. Sau đó Công ty Vàng bạc đá quý bán lại cho ông P², P² bán lại cho H¹, năm 2005 H¹ bán lại cho ông T. Khi ông T mua thì ông T lấy luôn phần đất nhà vệ sinh mà bà H² mượn của cụ H. Cụ H phản tố yêu cầu ông T trả lại diện tích ngang 0,9 m, dài 1,95 m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan La Trung T², La Trung M (đồng thời là đại diện của La Trung T³, La Tú L, La Phương T⁴, La Tú P) trình bày: Căn nhà của cụ H xây dựng từ năm 1971 có giấy phép của chính quyền chế độ cũ cấp. Năm 1993, cụ H có làm Tờ khai nộp thuế diện tích 74 m². Năm 2007 gia đình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T tranh chấp. Nay không đồng ý khởi kiện của ông T và phản tố yêu cầu ông T trả lại cho gia đình 1,89 m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DSST ngày 19/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đồng T, buộc cụ Trần Thị H tháo dỡ vật kiến trúc và di dời đồ vật trả lại cho ông T 8,9 m²; Bác yêu cầu phản tố của cụ H đòi ông T tháo dỡ nhà tắm trả 1,89 m².

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2014/DS-PT ngày 25/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định bác kháng cáo của cụ H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2017/DS-GĐT ngày 18/5/2017 của Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ cơ sở nào khi ông P² chuyển nhượng cho anh H¹ xác định chiều ngang thửa đất giáp lộ là 5 mét; Biên bản đo đạc (không ngày tháng) vì sao ghi chiều ngang giáp lộ là 4,2+1 mà không ghi là 5,2 m, số đó được ghi lúc nào? Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định điều chỉnh diện tích đất nhà cụ H và nhà ông T hay không? Khi cụ H xây dựng nhà thì có hay không có thỏa thuận về phần diện tích đất con hẻm có ban công nhà cụ H phía trên? Theo quy định tại Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005, nhà cụ H được xây dựng và tồn tại từ năm 1971 đến nay đã gần 40 năm mới xảy ra tranh chấp phần đất dưới ban công gắn liền với nhà cụ H, nếu không có chứng cứ nào khác thì cần công nhận diện tích con hẻm có ban công phía trên và nhà vệ sinh gắn liền với phần đất này cho cụ H. Từ đó đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 64/2014/DS-PT ngày 25/3/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DSST ngày 19/11/2013, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003; Điều 256, Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Đồng T yêu cầu cụ Trần Thị H trả lại diện tích 8,90 m² đất tọa lạc tại ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất Trần Thị H số đo 10 m;
- Hướng Tây giáp đất Nguyễn Đồng T số đo 10 m;
- Hướng Nam giáp lộ nhựa số đo 0,91 m;
- Hướng Bắc giáp đất tranh chấp thứ hai số đo 0,87 m.

2. Chấp nhận phản tố của cụ Trần Thị H yêu cầu ông Nguyễn Đồng T trả lại phần đất có nhà vệ sinh diện tích 1,89 m².

Buộc ông Nguyễn Đồng T tháo dỡ nhà vệ sinh trả lại diện tích 1,89 m² đất tọa lạc tại ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị H gồm: La Tú L, La Tú S, La Trung M, La Trung T², La Trung T³, La Tú M¹, La Phương T⁴, La Tú P¹ (do ông La Trung M đại diện nhận). Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp vách tường nhà Trần Thị H số đo 2,2 m;

- Hướng Tây giáp vách tường nhà Nguyễn Đồng T số đo 2,2 m;
- Hướng Nam giáp đất tranh chấp thứ nhất (con hẻm) số đo 0,87 m;
- Hướng Bắc giáp đất Ngô Văn H³ số đo 0,85 m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/9/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Đồng T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Đồng T trình bày: Trước giải phóng đây là đất của Nhà nước, nhà của cụ H chỉ có 3,8 mét. Phần đất tranh chấp là của tôi mua 2 Ki ốt và nhà vệ sinh phục vụ cho 02 Ki ốt. Khi tôi về đây thì nhà của cụ H đã có sẵn và cấu trúc nhà đến nay vẫn còn nguyên. Tôi mua đất bằng tiền mồ hôi công sức của tôi chứ không có lần đất ai. Cái lam của nhà cụ H chỉ có tác dụng che nước mưa và trang trí cho đẹp chứ không phải phần đất dưới lam là của cụ H mà là của tôi mua. Nếu căn cứ vào nhà cụ H đã có từ năm 1971 để buộc tôi trả đất thì tôi không đồng ý.

Ông La Trung M không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông T.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông La Trung M đề nghị bác kháng cáo của ông T và giữ y án sơ thẩm vì nguồn gốc đất của cụ H đã xây nhà từ năm 1971 có giấy phép xây dựng của chính quyền cũ, nhà có ban công, đất dưới ban công là của cụ H theo quy định tại Điều 265 Bộ luật dân sự.

Kiểm sát viên có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đồng T đảm bảo hình thức và thời hạn, đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện P đã ban hành Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 16/02/2011 thu hồi Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 01/4/2008 của Ủy ban nhân dân huyện P (Bút lục số 35 và 38). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2] Theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2018, ngày 29/7/2013 và ngày 31/3/2011 thể hiện phần đất tranh chấp nằm ở giữa nhà ông Nguyễn Đồng T với nhà cụ Trần Thị H gồm: Con hẻm diện tích 8,9 m² và nhà vệ sinh diện tích 1,89 m². Phía trên con hẻm có ban công bằng bê tông cốt thép gắn liền nhà cụ H dài 10 mét, chiều ngang giáp phần con hẻm 0,91 mét, chiều giáp phần nhà tắm 0,87 mét. Hiện nay phần nhà vệ sinh ông T đang sử dụng còn phần con hẻm cụ H sử dụng.

[3] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích nhà cụ H có cả phần ban công phía trên đang tranh chấp với ông T tồn tại từ năm 1971, trước khi Nhà nước quản lý và các bên chuyển nhượng. Khi Công ty Thương nghiệp chuyển nhượng lại cho Công ty Vàng bạc đá quý, Công ty Vàng bạc đá quý chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn P² đều không xác định chiều ngang diện tích đất giáp lộ là bao nhiêu mét. Chỉ đến khi chuyển nhượng lại cho anh H¹ theo giấy chuyển nhượng ngày

21/3/2005 thì ông P² tự xác định chiều ngang diện tích đất là 5 mét (Bút lục 756) và khi lập giấy chuyển nhượng cho ông T ngày 19/5/2005 thì anh H¹ lại xác định chiều ngang diện tích đất là 5,1 mét (Bút lục 757). Tại Biên bản khảo sát trích đo thực địa khu đất (không ghi ngày tháng năm – Bút lục 385) thể hiện phía Nam thửa đất dài 4,2 + 1 m.

[4] Ông Trương Văn H⁴ nguyên là cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P trình bày (Bút lục 717) vào năm 2006, ông lập biên bản khảo sát trích đo thực địa khu đất (không ghi ngày tháng năm – Bút lục 385) thể hiện phía Nam thửa đất dài 4,2 + 1 m. Do ông T xác định chiều ngang đất của ông 5,2 mét, nhưng khi đo thực tế chỉ 4,2 mét thì phát sinh tranh chấp nên ông H⁴ không ghi ngày tháng năm và không ký tên vào biên bản này.

[5] Lời khai của bà Nguyễn Lệ H² (nguyên Trưởng Cửa hàng – Bút lục 266) và ông Phan Văn N (nguyên Phó Trưởng Cửa hàng – Bút lục 267 và 360) xác định khi Công ty Vàng bạc đá quý nhận chuyển nhượng 03 Ki ốt của Công ty Thương nghiệp thì không nhớ diện tích đất chiều dài, chiều ngang là bao nhiêu, nhưng không có nhận chuyển nhượng diện tích con hẻm.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất căn nhà của cụ H từ khi xây dựng đến nay không có thay đổi về cấu trúc, diện tích. Tại công văn số 69/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 06/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 0691000, diện tích 80,7 m², thửa 92, tờ bản đồ số 90 chưa cấp cho ông T.

[7] Như vậy, không có căn cứ để xác định Công ty thương nghiệp chuyển nhượng cho Công ty Vàng bạc đá quý và Công ty Vàng bạc đá quý chuyển nhượng cho ông P² là có cả diện tích đất tranh chấp. Mặt khác, diện tích đất tranh chấp nằm bên dưới ban công bằng bê tông, cốt thép của nhà cụ H tồn tại từ năm 1971 cho đến năm 2005 không ai tranh chấp (trên 30 năm). Chỉ sau khi ông T nhận chuyển nhượng thì ông T mới tranh chấp với cụ H từ năm 2007. Do đó, Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ H là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 và vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[5] Ông Nguyễn Đồng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đồng T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

2.1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Đồng T yêu cầu cụ Trần Thị H trả lại diện tích 8,90 m² đất tọa lạc tại ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B.

2.2. Chấp nhận phản tố của cụ Trần Thị H yêu cầu ông Nguyễn Đồng T trả lại phần đất có nhà vệ sinh diện tích 1,89 m².

Buộc ông Nguyễn Đồng T tháo dỡ nhà vệ sinh trả lại diện tích 1,89 m² đất tọa lạc tại ấp Nội Ô, thị trấn Phước Long, huyện P, tỉnh B cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị H gồm: La Tú L, La Tú S, La Trung M, La Trung T², La Trung T³, La Tú M, La Phương T⁴, La Tú P¹ (do ông La Trung M đại diện nhận).

2.3. Diện tích, kích thước, giáp giới các phần đất 8,90 m² và 1,89 m² nêu trên được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2018 (Bút lục số 681 – 684).

3. Ông Nguyễn Đồng T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0010206 ngày 03/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Công

