

Bản án số: 653/2022/DS-PT

Ngày 19 – 9 – 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất (lấn
chiếm)

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 Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, 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 Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 265/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lấn chiếm)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1597/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số x đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số x đường H, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1948;

2.2. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019), gồm:

2.2.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1948;

2.2.2. Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1972;

2.2.3. Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1975;

2.2.4. Ông Nguyễn Phú T, sinh năm 1977;

2.2.5. Ông Nguyễn Phú Tr1, sinh năm 1977;

2.2.6. Bà Nguyễn Thị Thu Th1, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: y L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà B, bà Tr, bà Th, ông T, ông Tr1, bà Th1: Ông Đỗ Văn Th2, sinh năm 1974 là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

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

3.1. Ông Trương Ngọc Ch, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số x đường L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ch: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1979 là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: x T, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của UBND quận T: Ông Lê Anh T1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận là người đại diện theo ủy quyền (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Kim H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th trình bày:

Nguyên bà Nguyễn Thị Ngọc Th và chồng là ông Trương Ngọc Ch là đồng chủ sở hữu căn nhà số x L, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 516/2003, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 16/11/2007. Theo giấy chứng nhận trên, tổng diện tích đất được ghi nhận là 52,1m², trong đó đã bao gồm phần diện tích sân là 12,8m² diện đang tranh chấp với hộ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B là chủ sở hữu nhà và đất tại địa chỉ y L, Phường 1, quận T do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/4/2003. Tại thời điểm ông T và bà B hợp thức hóa nhà, chủ cũ là ông Nguyễn Ch và bà Trần Thị Th3 không biết sự việc ông T và bà B khai phần diện tích 12,8m² nêu trên là sân chung nên không có tranh chấp. Sau khi vợ chồng ông Ch, bà Th mua nhà vẫn được chủ cũ thông báo phần sân này được ghi nhận trong chủ quyền nhà của ông Ch, bà Th.

Tuy nhiên từ lúc mua nhà đến nay, ông T bà B liên tục chiếm dụng phần sân này để làm nơi để đồ đạc, làm cản trở lối đi và sinh hoạt nhà ông Ch bà Th mặc dù nhà ông T đã có lối đi riêng. Bà Th nhiều lần thưa kiện tranh chấp phần diện tích sân trên tại Ủy ban nhân dân Phường 1, Ủy ban nhân dân quận T nhưng ông T, bà B vẫn không chịu chấm dứt hành vi lấn chiếm vì cho rằng phần diện tích 10,1m² đã được Ủy ban nhân dân quận cấp là sân chung.

Nay, nguyên đơn bà Th yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

Yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với phần diện tích đất 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Yêu cầu phía bị đơn phải thu dọn đồ đạc và trả lại hiện trạng là phần sân trống có diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập. Đối với phần diện tích bancon lấn chiếm không gian nhà của bị đơn, bà Th đồng ý cho bị đơn tiếp tục sử dụng tạm cho đến khi phía bị đơn thay đổi hiện trạng.

Yêu cầu Tòa án hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3002/2003 (đối với phần diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/4/2003 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B.

Nguyên đơn thống nhất với giá trị giá trị ước tính khoảng 70.000.000 đồng/m² đối với phần đất tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai, biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị Thu Th1 là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T (chết năm 2019) và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị B và đại diện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T gồm bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, bà Nguyễn Thị Thu Th, ông Nguyễn Phú T, ông Nguyễn Phú Tr1 trình bày:

Hiện tại căn nhà y L được mua vào ngày 12/4/1979 của bà Hồ Thị Ph. Từ năm 1979 đến nay hiện trạng căn nhà vẫn không thay đổi. Khi mua bà Hồ Thị Ph có nói với ông là con hẻm giữa hai nhà x L chủ nhà là bà Trần Thị Th3 đều xác nhận là hẻm chung tường riêng (bây giờ là sân chung) là đường ống thoát nước và thoát hiểm giữa hai nhà và có xác nhận của tổ trưởng và đến nay vẫn còn làm tổ trưởng.

Đến năm 2002, thì có lệnh làm bản vẽ toàn thành phố để cấp chủ quyền cho từng hộ gia đình. Nhà nước ủy quyền cho Công ty ADEC để vẽ hiện trạng nhà tại thời điểm này, đồng thời Công ty ADEC có chấm dấu đỏ ngay chỗ mở hậu

tính từ bên hành lang thẳng xuống và cũng được bà Th3 xác nhận là hẻm chung tường riêng.

Tổng diện tích nhà ông lúc bấy giờ được nhà nước cấp giấy chủ quyền là 81m² (không kể phần sân chung) theo đúng bản vẽ. Do từ trước đến nay sân chung nhưng tường riêng nên ông có để một số vật dụng phía bên tường của nhà ông. Nhưng ông và bà Th3 chẳng có xảy ra chuyện gì. Năm 2002, bà Th3 có xin giấy phép xây dựng lại vì nhà của bà đang ở là nhà cấp 4. Đúng thời điểm này nhà nước đang có lệnh quy hoạch, lúc xin giấy phép xây dựng nhà bà Th3 quên đề cập đến phần sân chung này hoặc chỉ đề sân mà không đề chữ chung. Lúc xây dựng, Phòng xây dựng bắt xây theo bản vẽ không được lấn sang phần sân chung.

Đến khi bà Th3 đi xuất cảnh sang Mỹ theo con gái nên ủy quyền căn nhà này cho 02 người con trai ở lại và bán lại cho bà Th. Đến năm 2016, ông nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân Phường 1, quận T về việc bà Th thừa ông chiếm phần sân chung này và phải trả lại cho bà Th. Ông có nói với bà Th đây là sân chung của 2 nhà từ trước đến nay để thoát nước và thoát hiểm khi cần, ông không có chiếm sân mà trả và đây là sân của nhà nước.

Phía bị đơn xác định phần đất tranh chấp là lối thoát hiểm của Nhà nước, không thuộc quyền sử dụng của nhà nào cả và cũng không tranh chấp gì với nhà bà Th.

Hiện tại phần đất tranh chấp là sân chung, vách tường hai nhà riêng biệt của ai nấy sử dụng. Phần diện tích đất 10,1m² là hẻm chung, tường riêng và là phần đất của nhà nước, dùng để làm lối thoát hiểm cho hai nhà, không tranh chấp.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thu dọn đồ đạc và trả lại hiện trạng là phần sân trống có diện tích 10,1m², phần đất tranh chấp này không thuộc quyền sở hữu của bà Th, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Bị đơn cũng thống nhất với giá trị giá trị ước tính khoảng 70.000.000 đồng/m² đối với phần đất tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc Ch có bà Nguyễn Thị Kim H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Ch là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc Th, ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại Bản tự khai ngày 12/4/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T có người đại diện theo ủy quyền là ông Châu Minh H trình bày:

Đối với căn nhà số y đường L:

Theo Quyết định số 608/QĐ-UB ngày 03/3/1989, diện tích nhà y L, Phường 11, quận T được công nhận $4m \times 12m = 48m^2$.

Theo tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí đã trước bạ ngày 20/8/1992, diện tích khuôn viên = nhà trệt + hiên = $65m^2$.

Theo bản vẽ số 6471/HĐĐV 2002 do Công ty ADEC lập ngày 01/7/2002 (bản vẽ cấp Giấy chứng nhận), diện tích khuôn viên = $81,20m^2$.

Đồng thời, theo Giấy chứng nhận số 516/2003 ngày 27/01/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho nhà x (bà Trần Thị Th3), phần diện tích sân hiên nay đang tranh chấp được công nhận sở hữu riêng của bà Th3; theo Giấy chứng nhận số 3002/2003 ngày 22/4/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho nhà y (ông Nguyễn Văn T), phần diện tích sân đang tranh chấp chỉ thể hiện, chưa được công nhận.

Vào ngày 28/3/2016 và ngày 09/5/2016, Ủy ban nhân dân Phường 01 chủ trì, tiếp xúc với ông Nguyễn Văn T chủ nhà số y L. Qua buổi làm việc, ông T thừa nhận đã tự ghi thêm chữ “chung” vào giấy thỏa thuận, vào năm 1986 có sửa chữa, coi nói thêm tầng của căn nhà, không xin phép xây dựng và cũng không cung cấp được những giấy tờ chứng minh phần đất đang tranh chấp trên là lối đi chung, không thực hiện nghĩa vụ thuế trên phần đất này.

Từ những cơ sở nêu trên nhận thấy, việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số 3002/2003 ngày 22/4/2003 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B đối với nhà đất số y L, Phường 01, quận T có thể hiện phần sân chung đã được công nhận sở hữu riêng của nhà x là không đúng quy định của pháp luật.

Đối với căn nhà số x đường L:

Theo Giấy chứng nhận số 516/2003 ngày 27/01/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Trần Thị Th3 thì phần diện tích hẻm giữa hai nhà thuộc sở hữu của bà Th3.

Căn cứ theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân Phường 01, phần diện tích hẻm giữa hai nhà cấp cho nhà x L là phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng.

Phần diện tích khuôn viên được công nhận trong Giấy chứng nhận của nhà x là tương đối phù hợp với kê khai năm 1977.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số 516/2003 ngày 27/01/2003 cho bà Trần Thị Th3, công nhận phần diện tích hẻm giữa hai nhà thuộc sở hữu chung của căn nhà x L, Phường 01, quận T là phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 115, Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều

100, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th.

Công nhận diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/9/2020 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Trương Ngọc Ch.

Buộc bị đơn bà Trần Thị B và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T gồm bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, bà Nguyễn Thị Thu Th, ông Nguyễn Phú T, ông Nguyễn Phúc Trung phải thu dọn đồ đạc và trả lại hiện trạng là phần sân trồng có diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Đối với phần diện tích bancon lấn chiếm không gian nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Trương Ngọc Ch của bị đơn, thì đồng ý tiếp tục cho bị đơn sử dụng tạm cho đến khi phía bị đơn thay đổi hiện trạng.

Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3002/2003 (đối với phần diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/4/2003 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị B kháng cáo với lý do bản án sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị xét xử phúc thẩm lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn có trước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn và đã cấp quyền sử dụng phần sân này cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, cho rằng không có căn cứ nào chứng minh đất này thuộc quyền sử dụng của bà Th3. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét chứng cứ là Tờ thỏa thuận bà Th3 và các bên đã thỏa thuận đây là sân chung

của hai nhà và cũng là hẻm chung. Các chữ ký của ông T trong các biên bản của Ủy ban nhân dân các cấp lập hoàn toàn là giả, tự Ủy ban lập và ông T không ký, có dấu hiệu làm giả hồ sơ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến cho rằng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Xét thấy bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu này, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 02 năm 2022 bà Trần Thị B làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Th thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lấn chiếm)”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc diện tích 10,1m² đất đang tranh chấp, căn cứ vào quá trình sử dụng và kê khai đăng ký của nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số x và y đường L, Phường 1, quận T thì thấy rằng:

Căn cứ Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 09/7/1999 khi bà Th3 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhà đất phần nhà đất tiếp giáp với nhà ông T, bà B có nội dung xác định về vách nhà “Vách riêng có hẻm nhỏ”.

Căn cứ Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 12/7/1999 khi ông T lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận thì phần tiếp giáp với nhà bà Th3 có nội dung xác định ranh giới nhà đất có ghi “Hẻm, tường riêng. Chung”. Tại Biên bản làm việc ngày 23/3/2016 và ngày 09/5/2016, Ủy ban nhân dân Phường 1 chủ trì, tiếp xúc với ông Nguyễn Văn T, ông T thừa nhận đã tự ghi thêm chữ “chung” vào giấy thỏa thuận. Ngoài ra, vào năm 1986 có sửa chữa, coi nói thêm tầng của căn nhà, không xin phép xây dựng và cũng không cung cấp được

những giấy tờ chứng minh phần đất đang tranh chấp trên là lỗi đi chung, không thực hiện nghĩa vụ thuế trên phần đất này.

Theo Giấy chứng nhận số 516/2003 ngày 27/01/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho nhà x (bà Trần Thị Th3), phần diện tích sân hiện nay đang tranh chấp được công nhận sử dụng riêng của bà Th3; theo Giấy chứng nhận số 3002/2003 ngày 22/4/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho nhà y (ông Nguyễn Văn T), phần diện tích sân đang tranh chấp chỉ thể hiện, chưa được công nhận.

Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 10,1m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí - áp ranh theo hợp đồng số 14014/TTĐĐBĐ-VPĐP ngày 29/09/2020 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 516/2003 ngày 27/01/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Nguyễn Ch (chết năm 1988), bà Trần Thị Th3.

Ngày 22/10/2007, ông Trương Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị Ngọc Th nhận chuyển nhượng nhà đất trên theo Hợp đồng số 47426/HĐ-MBN của Phòng Công chứng số 4 và đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp nhật sang tên ngày 16/11/2007. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm xác định 10,1m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc Th là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Như đã phân tích ở phần [3.1] phần diện tích đất 10,1m² thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Trương Ngọc Ch nên việc bà Th yêu cầu phía bị đơn phải thu dọn đồ đạc và trả lại hiện trạng là phần sân trống có diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3002/2003 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/4/2003 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B đối với phần diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị B, nên bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà B là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] *Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2022/DS-ST ngày 18/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 115, Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Th.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/9/2020 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Trương Ngọc Ch.

1.2. Buộc bị đơn bà Trần Thị B và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T gồm bà Trần Thị B, bà Nguyễn Thị Thu Tr, bà Nguyễn Thị Thu Th, ông Nguyễn Phú T, ông Nguyễn Phúc Tr1 phải thu dọn đồ đạc và trả lại hiện trạng là phần sân trồng có diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Đối với phần diện tích bancon lấn chiếm không gian nhà bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Trương Ngọc Ch của bị đơn, thì nguyên đơn đồng ý tiếp tục cho bị đơn sử dụng tạm cho đến khi phía bị đơn thay đổi hiện trạng.

1.3. Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3002/2003 (đối với phần diện tích 10,1m² tại vị trí số (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 29/9/2020 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 22/4/2003 cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị B.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú