

**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: 24/2018/DS-PT
Ngày: 10/01/2018
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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Mai**

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Sang

Ông Hồ Minh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Ngọc Phương Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Phan Văn Kiên** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 22 tháng 12 năm 2017 và ngày 10 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 535/2017/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1923/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2679/2017/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Hồng C**, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: 49/30/6 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Phi Quyết C2, sinh năm 1953. (Có mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 01616 ngày 23/01/2015, lập tại Văn phòng công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Bà **Trần Ánh T**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: 49/30/8 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư **Trần Thị Tuyết M** – Công ty Luật Hợp danh C, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ: 502/23/4 đường H, phường I, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà **Trần Ánh T** – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/01/2015 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn - bà Phạm Thị Hồng C có ông Phi Quyết C2 đại diện ủy quyền trình bày:

Tháng 12/1994, bà Phạm Thị Hồng C thuê nhà của bà Lê Thị L tại số 49/50 (số cũ) đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 01/1995, bà C mua căn nhà đã thuê của bà L bằng giấy tay. Diện tích căn nhà khoảng 26,4m² (bên hông nhà có diện tích thông thoáng khoảng 6,2 m²). Bà Trần Ánh T (con gái bà L) được bà L cho phần đất có diện tích khoảng 18,56 m². Năm 2007, bà L được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 236,6 m², trong đó có phần diện tích nhà và đất mà bà L đã bán cho bà. Do diện tích căn nhà quá nhỏ nên bà L đã đề nghị bà đứng tên chung với bà Trần Ánh T (con gái bà L) để bà L tách thửa và ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà và bà T.

Ngày 02/8/2013, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà và bà T đồng sở hữu căn nhà số 49/30/6 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần đất bên hông nhà bà có diện tích sân khoảng 6,2 m², bà đã sử dụng ổn định từ năm 1995 để đặt cống thoát nước và đồng hồ nước. Năm 2009, bà T sửa chữa nhà có mượn của bà phần đất này để chứa đồ đạc nhưng sau đó bà T chiếm đoạt luôn và không trả lại, đồng thời xây nhà vệ sinh trái phép trên phần đất này. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà T trả lại nhưng bà T không trả. Bà đã làm đơn yêu cầu và được Ủy ban nhân dân Phường S, quận B hoà giải nhưng không thành.

Nay, bà khởi kiện bà T yêu cầu chia đều phần diện tích sân khoảng 6,2 m² cho mỗi bên được sử dụng 3,1 m². Phần đất này, nếu bị đơn có nhu cầu sử dụng, bà xin nhượng lại theo giá đất Hội đồng định giá đã định vào ngày 26/5/2015 là 33.000.000 đồng/m² x 3,1m² = 102.300.000 đồng. Ngoài ra, bà C còn yêu cầu bà T tháo bỏ phần gác đã xây dựng trái phép trên lối đi chung.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn - bà Trần Ánh T trình bày:

Bà T xác nhận về nguồn gốc căn nhà theo lời trình bày của bà Phạm Thị Hồng C. Bà xác nhận ngày 02/8/2013 bà và bà C đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng sở hữu căn nhà số 49/30/6 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 800804 số vào sổ cấp GCN số CH00704 cấp cho bà Trần Ánh T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 800805 số vào sổ cấp GCN số CH00705 cấp cho bà Phạm Thị Hồng C.

Căn cứ vào hai Giấy chứng nhận trên, bà không đồng ý với yêu cầu của bà C vì việc sở hữu nhà đất này thuộc quyền sử dụng và sở hữu chung của bà và bà C.

Mặt khác, hiện tại bốn phía nhà của bà đang bị vây bọc bởi các hộ liền kề, bà không có lối đi nào khác ngoài lối đi thuộc phần đất bà C đang tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu: Phần diện tích sân khoảng 6,2 m² đang tranh chấp là lối đi chung giữa 02 nhà, bà C yêu cầu được sử dụng chung, bà được quyền mở cửa ra lối đi chung này.

Ngoài ra, trước đây bà C có yêu cầu bà T tháo bỏ phần xây dựng trái phép trên lối đi chung đang tranh chấp. Nay tại tòa bà không yêu cầu tháo bỏ, nhưng bà T phải giữ nguyên hiện trạng, không được xây sửa mới. Bà C không tranh chấp phần xây dựng trên lối đi chung.

Bị đơn xin thay đổi ý kiến: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà T xin xác định lối đi chung hiện tại có diện tích sân khoảng 6,2m² là lối đi riêng của bà.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu: Được thể hiện trong bài phát biểu số: 160/PB-DS ngày 08/9/2016.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1923/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo đã Quyết định:

Áp dụng,

Căn cứ Điều 214; Điều 215; Điều 217 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị Hồng C về việc yêu cầu xác định phần diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất chung của 02 nhà.

Buộc bà Trần Ánh T để cho bà Phạm Thị Hồng C được sử dụng lối đi chung hiện hữu với diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà C không yêu cầu tranh chấp phần mái che trên phần đất tranh chấp đối với bà T.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 10.230.000 đồng, bị đơn phải đóng.

Hoàn tiền tạm ứng đã nộp 1.550.000 đồng theo Biên lai thu số 0000562 ngày 19/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quy định về thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/9/2017, bị đơn – bà Trần Ánh T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không khách quan đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

– Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

– Nguyên đơn – bà Phạm Thị Hồng C có ông Phi Quyết C2 đại diện ủy quyền trình bày không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

– Bị đơn – bà Trần Ánh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng hiện trạng nhà đất bà đang sử dụng là của bà Lê Thị L (mẹ bà) tách ra cho bà từ năm 2013. Tại thời điểm đó, nhà của bà C xuống cấp nhưng không đủ cơ sở pháp lý để xin phép sửa chữa nhà nên bà C đề nghị mẹ của bà cho được nhập chung với nhà đất của bà để đủ diện tích mới được đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Mẹ bà đã ra Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà và bà C nhằm mục đích tách thửa đất cho bà và Châu đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và nhà đất của người nào thì người đó sử dụng. Thực tế, không có việc chuyển nhượng nhà đất. Nay, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C về việc xác định phần diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất chung của 02 nhà, bà không đồng ý cho bà C được sử dụng lối đi hiện hữu với diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà C.

– Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Trần Thị Tuyết M cho rằng:

Nguồn gốc nhà của bà C nhận chuyển nhượng từ tháng 05/12/1995, diện tích căn nhà được ghi rõ ngang 3,5 m x dài 4,2 m = 14,7 m² nằm trên phần đất của mẹ ông U - bà Lê Thị L. Như vậy, việc nhận chuyển nhượng nhà của bà C ghi trong đơn khởi kiện và lời khai của bà C không đúng thực tế khách quan.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 09832 ngày 29/3/2007 cấp bà Lê Thị L thể hiện giữa căn nhà bà C và bà T là phần đất trồng hình chữ L liên thông với nhau có mặt lớn 4,84 m tiếp giáp với con đường và mặt nhỏ đối diện nằm kẹp giữa hai nhà ngang 60 cm là thuộc quyền sử dụng đất của bà L. Giữa nhà bà C và bà T đều qua lại dễ dàng không có bất kỳ ngăn cách nào. Bà L khai khi được cấp chủ quyền, bà đã chia phần đất nằm giữ hai căn nhà bà T và bà C

thành hai phần, một phần cho bà T và một phần cho bà C. Việc phân chia này thể hiện qua hành vi bà L cho xây tường ngăn riêng biệt hai căn nhà, có cổng đi riêng hướng ra đường, hai căn nhà này hoàn toàn độc lập nhau từ năm 2008 đến thời điểm đăng ký chủ quyền chung 02/8/2013 là 5 năm.

Việc tranh chấp 6,2 m² với sự thay đổi yêu cầu liên tục của bà C thể hiện sự bất nhất, mâu thuẫn trong lời khai của bà, lúc đầu bà C xác định phần đất 6,2 m² do bà T chiếm của bà đến cuối cùng xác định lối đi chung, yêu cầu được mở cửa đi chung. Lời khai của bà C quá nhiều mâu thuẫn, bất hợp lý với các chứng cứ và sự thật khách quan, yêu cầu của bà C đưa ra là không có cơ sở pháp lý để xem xét.

Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào chủ quyền đồng sở hữu hai căn nhà để xác định phần đất 6,2 m² là lối đi chung, chấp nhận cho bà C trở cửa qua phần đất này để sử dụng chung là không thấu tình đạt lý vì cả hai mặt ý chí chủ quan và thực tế khách quan đã chứng minh ý chí của hai bà đều muốn nhà mình độc lập với nhà kia, không ai được qua lại sử dụng nhà đất của họ, chỉ đơn thuần đồng ý đứng tên chung trên chủ quyền để tiện việc sửa nhà, cho thuê, bán sau này. Do đó việc bà C đòi mở cửa sử dụng chung phần đất 6,2 m² bên nhà bà T là đã vi phạm ý chí ban đầu của hai bên cũng như những lý do bà C đưa ra để được quyền sử dụng chung là không có cơ sở pháp lý. Bản thân bà C cũng không đồng ý cho bà T đập tường sử dụng chung phần đất trước nhà bà C như trong chủ quyền chung thì tại sao buộc bà T phải cho bà C sử dụng chung phần đất 6,2 m² bên nhà bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, ý chí của các bên và thực tế khách quan của vụ án.

– Kiểm sát viên – Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 270, khoản 1 Điều 285, khoản 1, 2 Điều 286, Điều 290 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Tổng đạt các quyết định cho các bên đương sự đầy đủ, thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm đúng thẩm quyền, đưa vụ án ra xét xử đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về thủ tục xét xử phúc thẩm, phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng về quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 86, 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số B0 800804 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần

Ảnh T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số B0 800805 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phạm Thị Hồng C với nội dung cùng sử dụng thửa đất và cùng sở hữu tài sản với một người khác đối với diện tích đất 44,6 m², diện tích xây dựng 39,1 m², diện tích sàn 59,1 m². Như vậy, không phân định diện tích nhà đất thực tế thuộc quyền sử dụng của bà C và bà T

Bà C trình bày chuyển nhượng nhà đất của ông U bằng giấy tay, diện tích 3,5m x 4,2 m = 14,70 m², theo bà C bao gồm phần diện tích hiên nhà nằm phía trước. Tại tòa phúc thẩm, bà C trình bày vì bà L đã cho bà phần diện tích đất đang tranh chấp nên bà C đã cảm ơn bà L bằng cách đưa cho bà L 45.000.000 đồng vì là cô cháu nên không lập giấy tờ, việc này chưa đổi chất giữa bà C với bà L để làm rõ có việc bà L nhận tiền của bà C để từ đó bà L cho bà C sử dụng đường cống thoát nước trên phần đất tranh chấp. Theo nội dung cam kết của bà C ngày 20/02/2016, bà C sử dụng phần đất tranh chấp có điều kiện là tạm thời bà C sử dụng chung đường cống thoát nước, khi bà bán nhà cho người khác sẽ trả lại. Bản án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất chung của bà C đối với phần đất tranh chấp là chưa xem xét đến thỏa thuận của các bên tại tờ cam kết ngày 20/02/2016, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, chưa xem xét toàn diện các chứng cứ khách quan của vụ án. Nên cần thiết xác minh về hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C và bà T tại Ủy ban nhân dân quận B và đưa bà L vào tham gia tố tụng để làm rõ những nội dung đã phân tích để từ đó giải quyết tranh chấp khách quan, chính xác, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1923/2017/DS - ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân quận B để giải quyết lại theo thủ tục 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Phạm Thị Hồng C khởi kiện bà Trần Ánh T yêu cầu xác định phần diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất chung của 02 nhà, yêu cầu bà T cho bà C được sử dụng lối đi hiên hữu với diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà C khai nguồn gốc nhà đất bà đang sử dụng tại số 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà chuyển nhượng của bà L năm 1995.

Xét thấy, nguồn gốc đất của căn nhà số 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị

L, bà L cho vợ chồng con gái là bà Thủy và ông Nguyễn Văn U(chồng bà Thủy) cất nhà ở.

Ngày 22/02/1994, ông Nguyễn Văn U ký giấy tay cho ông Nguyễn Vĩnh A (chồng bà Phạm Thị Hồng C) thuê nhà trong thời hạn 03 tháng. Ngày 15/5/1994, bà Thủy vợ ông U nhận thêm 06 tháng tiền thuê nhà tính từ tháng 5 đến 22/11/1994 nhưng cả hai bên không xác định rõ cho thuê căn nhà nào. Căn cứ lời khai của bà C thì ông Nguyễn Vĩnh A thuê căn nhà số 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông U. Ngày 18/8/1994, ông U đồng ý bán nhà với giá 7 lượng 5 chỉ vàng 9T6 nhưng không ghi rõ bán căn nhà cho ai. Ông U lấy trước một lượng vàng bằng tiền mặt, còn lại 6 lượng 5 chỉ vàng sẽ trả hết vào cuối năm.

Ngày 05/12/1995, ông Nguyễn Văn U ký giấy tay chuyển cho vợ chồng bà Phạm Thị Hồng C và ông Ngô Vĩnh A căn nhà có diện tích (3,5m x 4,2m) nằm trong phạm vi đất của mẹ vợ với số tiền là 37.500.000 đồng, tương đương 75 chỉ vàng 9T6. Nếu sau này bà C không ở nữa thì giao căn nhà lại cho ông U, ông U sẽ hoàn đủ số tiền nói trên, bà C không được sang nhượng cho ai khác. Theo giấy tay chuyển nhượng, nhà không thể hiện địa chỉ cũng như vị trí căn nhà ở đâu. Tuy nhiên, theo lời khai của bà C và sự thừa nhận của bà T, bà L thì đó là căn nhà số 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ khi chuyển nhượng nhà, gia đình bà C sử dụng nhà liên tục cho đến nay.

Ngày 20/02/2006, bà C làm tờ cam kết không lấn chiếm đường ống cống của những hộ gia đình của má tôi (tức bà L) và các em tôi, nội dung tờ cam kết thể hiện: Gia đình tôi ở tại nhà 49/30/6, nay tôi làm tờ cam kết với má tôi bà Nguyễn Thị Loan và các em như sau: đường cống thoát nước sát vách nhà là đường thoát nước chung của hộ gia đình má tôi, các em tôi và gia đình tôi. Tôi cam kết sau này có sửa nhà thì gia đình tôi không lấn chiếm đường cống này. Nếu bán nhà cho chủ khác sẽ trả lại đường cống này, đường cống rộng 50cm, dài ra tới đường cống lớn.

Theo nguyên đơn và bị đơn khai, đường cống thoát nước sát vách nhà bà C là đường cống thoát nằm dưới phần sân 6,2 m² mà nguyên đơn, bị đơn đang tranh chấp.

Căn cứ tờ cam kết ngày 20/02/2006 của bà C nêu trên, có cơ sở xác định đến năm 2006, phần sân 6,2 m² mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà L, không có cơ sở xác định phần sân 6,2 m² thuộc quyền sử dụng đất của bà C. Bà C chỉ sử dụng nhờ đường cống thoát nước của gia đình bà L.

Căn cứ biên bản hòa giải ngày 04/9/2014 của Ủy ban nhân dân Phường S, quận B, bà T khai, phần đất tranh chấp, dù bà C có đề đồng hồ nước nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng đất của mẹ bà, trước đây là đường cống thoát nước của 05 hộ dân. Sau này cha mẹ cho bà sử dụng, bà đã xây tường sử dụng riêng. Cũng tại biên bản này bà C khai, phần đất con hẻm này bà sử dụng từ trước tới giờ. Năm

1999 – 2000 khi kê khai nhà đất thì bà L đều đi kê khai không cho bà đi. Bà L có nói nếu bà có trả lại phần hẻm thì bà L mới cho bà làm giấy tờ nhà.

Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên, lời khai, sự thừa nhận của các đương sự, có cơ sở xác định bà C xác lập quyền sử dụng đất và nhà ở trên cơ sở chuyển nhượng của bà Thủy và ông U là con gái và con rể của bà L, diện tích nhà đất $3,5\text{m} \times 4,2\text{m} = 14,70\text{ m}^2$. Sau này, bà L đồng ý cho bà C hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên cơ sở nhập chung với phần nhà đất bà L đã cho con gái là bà T để đủ diện tích tách thửa và đăng ký quyền sử dụng đất, mỗi người sử dụng phần đất riêng của mình. Đến thời điểm này, không có cơ sở nào để xác định phần sân tranh chấp $6,2\text{ m}^2$ thuộc quyền sử dụng đất của bà C.

Ngày 29/3/2007, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 755529, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 09832 chứng nhận bà Lê Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 402, tờ bản đồ số 9, diện tích sử dụng riêng $236,6\text{ m}^2$ đất đô thị, địa chỉ thửa đất 49/30/8 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở 185 m^2 . (Trong phần đất này có nhà của vợ chồng bà Thủy, ông U là con gái và con rể của bà L đã ký giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng bà C và ông Ngô Vĩnh A vào năm 1995 như đã nêu trên, ngoài ra còn có nhà của bà T - con bà L).

Như đã phân tích trên, do diện tích nhà đất của bà C và diện tích nhà đất của bà T quá nhỏ, không đủ điều kiện để bà L tách thửa cho từng người đứng tên quyền sử dụng đất và nhà trên đất nên cả hai bên đã thống nhất cùng nhập hai phần nhà đất của mỗi người đang sử dụng riêng biệt lại để đủ diện tích tách thửa theo quy định. Vì vậy, bà Lê Thị L tách thửa bằng hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C và bà T để bà C và bà T tiến hành hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 13/3/2013, tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Ánh T và bà Phạm Thị Hồng C quyền sử dụng đất có diện tích $44,6\text{ m}^2$, thửa đất số 402, tờ bản đồ số 09 (diện tích trong giấy phép $40,6\text{ m}^2$, diện tích ngoài giấy phép $1,71\text{ m}^2$), diện tích xây dựng $40,9\text{ m}^2$, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 755529 nêu trên.

Căn cứ lời khai của bà T và lời trình bày của bà L tại bản tường trình ngày 28/7/2015, nội dung thể hiện: Việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C và bà T nhằm mục đích để bà C, bà T nhập phần đất của mình đang sử dụng riêng để đủ diện tích đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của hai bên. Thực tế, không có việc chuyển nhượng đất giữa bà L với bà C và bà T.

Nay, bà C tranh chấp với bà T $6,2\text{ m}^2$ là phần sân theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà T cho rằng phần đất $6,2\text{ m}^2$ là quyền sử dụng đất riêng của bà trên cơ sở bà L là mẹ của bà cho, đó là lỗi đi duy nhất từ

nhà của bà ra đường hẻm. Bà C cho rằng được sử dụng chung phần đất 6,2 trên cơ sở bà đã đền ơn cho bà L bằng số tiền 45.000.000 đồng.

Theo bà L trình bày, bà là chủ thửa đất số 42, bà đã cho con là Trần Ánh T và cháu là Lê Thị Ngọc (tức bà Phạm Thị Hồng C) cả hai mở cửa riêng biệt hướng ra mặt tiền đường. Bà C có đề nghị bà T xác nhập hai phần đất lại để đủ diện tích đất ra công chứng làm giấy tờ cho hợp lệ để bà C xin sửa chữa nhà nhưng con gái của bà là bà T không đồng ý, do bà khuyên nên bà T đã đồng ý tiến hành thủ tục xác lập sở hữu, sử dụng nhà đất với bà C. Bà L cho rằng bà C không nên khởi kiện tranh chấp với con gái bà.

Bà C cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh thực tế bà có chuyển nhượng của bà L phần đất có diện tích 6,2 m² mà bà đang tranh chấp với bà T. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà C khai, bà L cho bà sử dụng chung phần đất có diện tích 6,2 m², bà có đền ơn bà L 45.000.000 đồng. Lời khai này của bà C không có tài liệu chứng cứ chứng minh, đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, chưa được đối chất giữa bà L với bà C để làm rõ có sự thừa nhận của bà L về việc cho bà C sử dụng chung phần đất 6,2 nên bà C đã đền ơn bà L bằng số tiền 45.000.000 đồng.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số B0 800804 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Ánh T vào ngày 02/08/2013, nội dung thể hiện cùng sử dụng thửa đất và cùng sở hữu tài sản với một người khác đối với diện tích đất 44,6 m², diện tích xây dựng 39,1 m², diện tích sân 59,1 m², không phân định rõ quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản của bà C và bà T.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số B0 800805 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Phạm Thị Hồng C vào ngày 02/08/2013, nội dung thể hiện cùng sử dụng thửa đất và cùng sở hữu tài sản với một người khác đối với diện tích đất 44,6 m², diện tích xây dựng 39,1 m², diện tích sân 59,1 m², không phân định rõ quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản của bà C và bà T.

Từ các tài liệu chứng cứ đã phân tích trên, chưa đủ cơ sở vững chắc để xác định phần diện tích sân khoảng 6,2 m² tại số nhà 49/30/6 Đường N, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là quyền sử dụng đất chung của 02 nhà. Do có tình tiết mới phát sinh, Hội đồng xét xử xét thấy cần đưa bà Lê Thị L vào tham gia tố tụng để đối chất với bà Phạm Thị Hồng C làm rõ lời khai của bà C về việc có đưa cho bà L 45.000.000 đồng để bà C được sử dụng chung phần đất tranh chấp 6,2 m² với bà T không. Ngoài ra, cần thu thập thêm tài liệu, chứng cứ tại cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để làm rõ việc khi bà C, bà T đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà có phân định rõ diện tích sử dụng riêng của từng người không. Ngày 02/8/2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số B0 800804 cho bà Trần Ánh T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số B0 800805 cho bà Phạm Thị Hồng C với nội dung cùng sử dụng

thửa đất và cùng sở hữu tài sản với một người khác đối với diện tích đất 44,6 m², diện tích xây dựng 39,1 m², diện tích sàn 59,1 m², không có phân định rõ quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản của bà C và bà T, như vậy có cấp chồng lấn diện tích sử dụng không.

Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Ánh T, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1923/2017/DS – ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân quận B để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Ánh T.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1923/2017/DS – ST ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân quận B và chuyển hồ sơ vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn – bà Phạm Thị Hồng C với bị đơn - bà Trần Ánh T cho Tòa án nhân dân quận B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Ánh T không phải chịu. Hoàn trả bà Trần Ánh T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002904 ngày 15/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thanh Mai