

Bản án số: 12/2019/DS-PT  
Ngày: 09-01-2019  
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 Y**

**- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Sang

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thảo

Bà Đặng Huyền Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Y.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y:** Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Y, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 497/2018/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6284/2018/QĐPT-DS ngày 21/12/2018 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Hoàng Chí T, sinh năm: 1967

Địa chỉ: 213 LVS, Phường MB, Quận B, Tp.Y.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn T1, sinh năm 1983, địa chỉ: 19B Cao Bá Nhạ (lầu 3), phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Y (có mặt)

(Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/8/2015 tại Văn phòng Công Chứng Gia Định)

**2. Bị đơn:**

2.1 Ông Đinh A, sinh năm: 1959

2.2 Bà Trần Thị Tường V, sinh năm: 1968

Cùng địa chỉ: 215 LVS, Phường MB, Quận B, Thành phố Y.

Người đại diện hợp pháp: ông Huỳnh Thế T2 (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 03/01/2019 tại Văn phòng Công Chứng An Khang).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn Hoàng Chí T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

+ Nguyên đơn là ông Hoàng Chí T do ông Nguyễn T1 là người đại diện theo ủy quyền T1 bày:

Năm 2000 nguyên đơn là ông Hoàng Chí T ký hợp đồng tại Phòng Công chứng số 1 mua một phần phía sau căn nhà số 215 LVS, Phường MB, Quận B, Thành phố Y của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Ngọc L, diện tích 47,95m<sup>2</sup>, đã nộp lệ phí trước bạ ngày 16/10/2000. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn đã cho ông C bà L tiếp tục sử dụng một phần diện tích mà nguyên đơn đã mua để làm cầu thang tạm, có hiện trạng: dài khoảng 1m, ngang 4,5m, giáp liền với phần sở hữu còn lại của ông C, bà L tại nhà 215 LVS, Phường MB, Quận B. Phần phía trước của nhà 215 LVS Quận B thuộc sở hữu của ông C, bà L sau đó đã được chuyển nhượng, mua bán nhiều lần. Hiện nay bị đơn ông Đinh A, bà Trần Thị Tường V là chủ sở hữu.

Bị đơn đã xây dựng và lấn chiếm phần diện tích 1m x 4,5m mà trước đây nguyên đơn cho vợ chồng ông C, bà L mượn sử dụng để làm cầu thang tạm. Diện tích đất lấn chiếm này hiện nằm trong khuôn viên nhà 215 LVS của bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm và hoàn trả cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm nêu trên.

+ Bị đơn là ông Đinh A và bà Trần Thị Tường V do ông Huỳnh Thế T2 là người đại diện theo ủy quyền T1 bày:

Ngày 24/01/2003, vợ chồng ông Thái Việt Hùng bà Cổ Tấn Thu Hương lập hợp đồng tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 chuyển nhượng nhà 215 LVS, Phường MB, Quận B cho bị đơn là ông Đinh A bà Trần Thị Tường V, diện tích đất chuyển nhượng là 76,05m<sup>2</sup>, trên cơ sở Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố Y cấp cho ông bà Nguyễn Văn C và Nguyễn Ngọc L ngày 25/5/2000. Ngày 05/03/2003, cập nhật thông tin chủ sở hữu là vợ chồng bị đơn.

Khi bị đơn tiến hành xây dựng lại căn nhà theo Giấy phép xây dựng số 823/GPXD do UBND Quận B cấp ngày 27/10/2003, các căn nhà xung quanh đều đã tồn tại nguyên trạng từ trước mà không có bất kì bản vẽ nào thể hiện có cầu thang tạm như nguyên đơn T1 bày.

Trong toàn bộ quá T1 mua bán và xây dựng lại căn nhà 215 LVS, không có ai tranh chấp, cơ quan nào ngăn chặn. Chỉ sau khi bị nguyên đơn khởi kiện, bị đơn mới biết là ngày 29/9/2000 ông C bà L cũng đã bán 47,95m<sup>2</sup> nhà đất cho nguyên đơn. Diện tích mua bán đó là một phần diện tích 124m<sup>2</sup> đất của cả căn nhà 215 LVS, Phường MB, Quận B. Tuy nhiên, từ sau khi mua nhà, đất tới nay nguyên đơn chỉ có hợp đồng mua bán lập tại Phòng công chứng mà không có giấy tờ chủ quyền hợp pháp nào đối với phần diện tích 47,95m<sup>2</sup> đó.

Do đó bị đơn không chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá T1 giải quyết, bị đơn có yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải phá bỏ phần tường đã xây bít lối đi chung, đường thoát hiểm phía sau hai căn nhà 213 và

215 LVS, để bị đơn được quyền sử dụng như hiện trạng đã được thể hiện trong mọi bản vẽ có trong hồ sơ. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý rút yêu cầu phản tố.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận B đã xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Chí T về việc buộc ông Đinh A, bà Trần Thị Tường V phải có trách nhiệm tháo dỡ và hoàn trả ngay cho ông T phần diện tích quyền sử dụng đất lấn chiếm có hiện trạng: dài 1m, ngang 4.5m, tổng cộng là 4.5m<sup>2</sup>. Giá trị phần diện tích bị lấn chiếm là 100.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Đinh A, bà Trần Thị Tường V, về việc buộc ông Hoàng Chí T phải có trách nhiệm phá bỏ phần tường đã xây bịt lối đi chung – đường thoát hiểm phía sau hai căn nhà 213 và 215 LVS, Phường MB, Quận B, Thành phố Y.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2018 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đại diện nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và xây dựng 4,5m<sup>2</sup>.

Đại diện bị đơn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, và đề nghị hủy 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 luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5342/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Y cấp ngày 25/05/2000 thì căn nhà số 215 LVS, Phường MB, Quận B trước kia thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Ngọc L, có diện tích khuôn viên đất là 124m<sup>2</sup>. Ngày 29/9/2000 ông C, bà L ký hợp đồng mua bán nhà ở số 83108/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Y để bán cho nguyên đơn là ông Hoàng Chí T phần phía sau của nhà 215 LVS với diện tích đất là 47,95m<sup>2</sup>, và phần diện tích thuộc phạm vi dự kiến mở rộng hẻm là 2,38m<sup>2</sup>. Nguyên đơn nộp lệ phí trước bạ ngày 16/10/2000 nhưng không làm thủ tục đăng ký đứng tên chủ quyền phần diện tích nhà đất đã mua. Phần diện tích đất còn lại của ông C, bà L sau khi bán cho nguyên đơn là 76,05m<sup>2</sup>.

Ngày 8/03/2002 ông C, bà L lập Hợp đồng tặng cho nhà số 07921/HĐ-TCN tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Y, tặng cho phần còn lại của nhà 215 LVS cho con là bà Nguyễn Thị Kim Tinh và bà Nguyễn Thị Kim Sâm. Bản đồ hiện trạng vị trí để

cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐO do Công ty TNHH Đo đạc và Dịch vụ Tư vấn Địa lập ngày 24/6/2002 theo yêu cầu của bà Tinh và bà Sâm, được Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn địa ốc thuộc Sở Địa chính Nhà đất Thành phố Y kiểm tra kỹ thuật ngày 24/6/2002 thể hiện diện tích khu đất là  $4,5\text{m} \times 16,3\text{m} = 73,35\text{m}^2$ . Bà Tinh và bà Sâm đăng ký đứng tên chủ quyền nhà ngày 12/8/2002.

Ngày 22/12/2002, bà Tinh và bà Sâm lập hợp đồng mua bán nhà ở số 34267/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng số 1 bán nhà lại cho ông bà Cổ Tấn Thu Hương, Thái Vệt Hùng. Bà Hương ông Hùng đăng ký đứng tên chủ quyền nhà ngày 30/10/2002.

Ngày 24/01/2003, ông Hùng và bà Hương lập hợp đồng mua bán nhà số 02742/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng số 1 bán căn nhà trên cho bị đơn là ông Đinh A, bà Trần Thị Tường V, diện tích khuôn viên đất mua bán là  $76,05\text{m}^2$ . Bị đơn đã làm thủ tục đăng ký đứng tên chủ quyền nhà ngày 05/3/2003.

Năm 2003 bị đơn xin phép xây dựng lại nhà. Theo Bản vẽ xin phép xây dựng nhà 215 LVS do Công ty Thiết kế kiến trúc P.A thuộc Trường Đại học Kiến Trúc Tp.Y lập ngày 14/8/2003, đính theo Giấy phép xây dựng số 823/GPXD do UBND Quận B cấp ngày 27/10/2003 thì diện tích mặt bằng xây dựng nhà là  $4,5\text{m} \times 16,3\text{m} = 73,35\text{m}^2$ .

Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu các cơ quan chuyên môn tiến hành đo vẽ. Kết quả như sau:

- Theo biên bản thẩm định tại chỗ được lập ngày 14/9/2017 và Bản vẽ hiện trạng vị trí nhà số 215 LVS do Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 15/9/2017, thể hiện diện tích phần đất xây dựng nhà là  $73,35\text{m}^2$ .

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí phần nhà đất phía sau nhà số 215 LVS (tức phần diện tích nguyên đơn mua của ông C, bà L, hiện nằm trong khuôn viên nhà 213 LVS Quận B) do Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 03/11/2017 (lập căn cứ theo hiện trạng thực tế) và ngày 26/02/2018 (lập căn cứ theo Biên bản thẩm định hiện trường ngày 07/02/2018), thể hiện diện tích đất đo vẽ là  $50,22\text{m}^2$ . Diện tích này tương đương với diện tích nhà đất nguyên đơn đã mua là  $47,95\text{m}^2 + 2,38\text{m}^2 = 50,33\text{m}^2$ .

Như vậy, căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở số 83108/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Y giữa nguyên đơn với ông C bà L, Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân TP.Y cấp ngày 25/05/2000 đã được cập nhật sang tên cho bị đơn, Giấy phép xây dựng số 823/GPXD do UBND Quận B cấp ngày 27/10/2003, Bản vẽ xin phép xây dựng nhà do Công ty Thiết kế kiến trúc P.A lập ngày 14/8/2003, các biên bản thẩm định tại chỗ và Bản vẽ hiện trạng vị trí nhà số 213, số 215 LVS do Công ty CP Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập thì không có cơ sở để chứng minh bị đơn đã xây dựng nhà lấn chiếm  $4,5\text{m}^2$  đất của nguyên đơn.

Trong quá T1 giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng không xuất T1 được chứng cứ để chứng minh đã cho ông C bà L mượn phần diện tích đất  $4,5\text{m}^2$  nêu trên.

Ngoài ra, theo Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về thủ tục mua bán nhà ở thì các bên phải đăng ký trước bạ sang tên nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu. Nguyên đơn mua nhà đất của ông C bà L từ năm 2002, nhưng chỉ lập hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng và đóng thuế trước bạ mà không làm thủ tục đăng ký để đứng tên chủ quyền nhà, nên nguyên đơn vẫn chưa phải là chủ sở hữu đối với diện tích nhà đất đã mua. Trong khi đó, bà Tinh, bà Sâm, bà Hương, ông Hùng, vợ chồng bị đơn khi nhận chuyển nhượng nhà đều đăng ký quyền sở hữu nhà ở và đều đã được chuyển quyền sở hữu đúng theo quy định pháp luật, giữa nguyên đơn và bị đơn không có một quan hệ giao dịch dân sự nào. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 4,5m<sup>2</sup> đất là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y đề nghị hủy án sơ thẩm, lý do: tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ vị trí tranh chấp thể hiện trong các bản vẽ, là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ. Xét thấy, đúng là cấp sơ thẩm có thiếu sót về vấn đề này, tuy nhiên do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nên không cần thiết phải hủy án để giải quyết việc đo vẽ, xác định lại hiện trạng, vị trí tranh chấp.

Về án phí dân sự: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch. Nhưng cấp sơ thẩm lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5.000.000 đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, nên cần phải sửa lại phần này.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự,
- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án.
- Căn cứ khoản 2 Điều 432, Điều 444 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Chí T về việc buộc ông Đình A, bà Trần Thị Tường V phải tháo dỡ và hoàn trả cho ông Hoàng Chí T phần

diện tích đất dài 1m, ngang 4,5m, tổng cộng là 4,5m<sup>2</sup>.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Đình A, bà Trần Thị Tường V về việc buộc ông Hoàng Chí T phải có trách nhiệm phá bỏ phần tường xây bít lối đi chung phía sau hai căn nhà 213 và 215 LVS, Phường MB, Quận B, Thành phố Y.

3/ Về án phí dân sự:

- Ông Hoàng Chí T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 09823 ngày 20/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B Thành phố Y, ông T còn được hoàn trả 2.200.000 (Hai triệu hai trăm ngàn) đồng.

- Ông Hoàng Chí T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 20751 ngày 30/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B Thành phố Y, ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho ông Đình A, bà Trần Thị Tường V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001538 ngày 30/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Y.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Y;
- VKSD Cấp cao tại TP.Y;
- VKSND TP.Y;
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Chí Sang**