

**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: 450/2020/DS-PT

Ngày: 03/6/2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy giấy chứng nhận 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 Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ 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 Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân quận G - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2114/2020/QĐ-PT ngày 24/4/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4360/2020/QĐ-PT ngày 14/5/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 1358/21/42 (số cũ 67/11) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang M, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 30 đường Nguyễn Văn P, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành P (Chết năm 2016)

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1961

- Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1977

Địa chỉ: 92/11 đường T, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông N: Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị NGỌC H: Bà Nguyễn Thị Ninh K, sinh năm 1954 là Luật sư của Văn phòng Luật sư A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 269/22 đường P, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Xuân U, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 1358/21/42 (số cũ 67/11) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang M, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 30 đường Nguyễn Văn P, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bùi Thị Bé I, sinh năm 1986

3. Trẻ Nguyễn Việt H, sinh năm 2010

Cùng địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà I và người giám hộ theo pháp luật của trẻ Nguyễn Việt H: Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Khoa N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 1358/21/40 (số cũ 67/11A) đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 332 đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu D, sinh năm 1978 - Chức vụ Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận G

Địa chỉ: Số 332 đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 31/7R ấp Mỹ Hòa 1, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ tạm trú: Số 24/7 ấp N, xã R, huyện S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 12 năm 2015; bản tự khai ngày 19/01/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/12/2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Năm 2000, bà có mua phần đất của bà Huỳnh Thị Ngọc L với diện tích 3.5m x 6m. Khi mua hiện trạng đất có một đường đi chung của 4 hộ: Hộ ông Nguyễn Thành P, hộ bà Nguyễn Thị N, hộ ông Đỗ Huỳnh Thanh và hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L. Theo giấy bán nhà (giấy tay) thì hẻm trước nhà thuộc quyền sở hữu của bà N.

Năm 2001, ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Ngọc H do không đủ diện tích để xin cấp số nhà nên ông P có đến gia đình bà xin mượn phần diện tích là 1m x 11,23m để nhập chung vào diện tích của ông P để làm thủ tục cấp số nhà.

Do tin tưởng và nghĩ tình làng nghĩa xóm nên vợ chồng bà đã đồng ý tạo điều kiện cho ông P mượn đất và ông P có làm bản cam kết viết tay ngày 01/11/2001 với nội dung mượn đất để xin cấp số nhà. Nhưng sau khi đủ diện tích cấp số nhà, ông P đã dùng diện tích 1m x 11,23m mượn của bà để xin Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay bà mới biết diện tích đất mà Ủy ban nhân dân quận G cấp cho vợ chồng ông P bà H theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 0627 ngày 06/06/2007 có cả phần diện tích 1m x 11.23 mà ông P đã mượn bà. Việc làm trên của vợ chồng ông P, bà H là sai trái, mượn đất rồi sau đó cố tình kê khai gian dối để chiếm đoạt đất của bà.

Bà yêu cầu Tòa án nhân dân quận G buộc ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị NGỌC H có trách nhiệm trả lại cho bà diện tích đất đã mượn là 1m x 11.23m theo giấy cam kết ngày 01/11/2001 và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận số 0627 ngày 06/6/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà H và ông P.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành P trình bày:

Năm 1994, vợ chồng ông có mua một căn nhà ở đường Q Phường 12 (nay là Phường X) quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Huỳnh Thị Ngọc L, diện tích 24m² với giá 30 triệu đồng. Năm 2001, ông bà có mua thêm căn nhà không số liền kề căn nhà nêu trên của ông Nguyễn Thanh Hải và bà Hoàng Thị Kính, nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị Ngọc L.

Năm 2006 vợ chồng ông xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/06/2007 được cấp giấy chứng nhận hồ sơ gốc số 0627/2007, diện tích đất là 62,8 m².

Như vậy tổng diện tích nhà đất nêu trên do chúng tôi chuyển nhượng hợp pháp có nguồn gốc rõ ràng không ai tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận đúng quy trình thủ tục theo quy định của pháp luật.

Vì vậy bà N khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất 1m x 11.23m thì ông không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị O thống nhất như lời trình bày của ông P. Việc bà N khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất 1m x 11.23m thì bà không đồng ý.

Ngày 19/10/2018, bà Nguyễn Thị Ngọc H có bản khai bổ sung:

Bản cam kết ngày 01/11/2001, tôi và chồng tôi ông Nguyễn Thành P (chết năm 2016) ký tên mục đích là chúng tôi mượn phần hẻm hông phía sau nhà của bà N, ông U để xin cấp số nhà (phần nhà trước và nhà sau) của chúng tôi thành 1 căn nhà. Sự việc nêu trên được thể hiện trong đơn xin cấp số nhà của ông Nguyễn Thành P đã được Ủy ban nhân dân quận G ban hành Quyết định số 3852/QĐ-UB-QLĐT ngày 14/12/2001 về việc cấp số nhà là 67/11A đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho căn nhà xác định tại vị trí theo:

Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty thiết kế kiến trúc P.A lập ngày 12/11/2001.

Bản vẽ hiện trạng nhà đất do công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn Địa lập ngày 06/11/2001.

Bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vì Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận số 0627/2007/UB.GCN ngày 06/6/2007 đứng tên ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Ngọc H được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành P (đã chết năm 2016) gồm: Bà Nguyễn Thị NGỌC H, Nguyễn Thành N và ông Nguyễn Khoa N có ông Nguyễn Khoa N là đại diện trình bày: Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà giống như lời trình bày của bà H. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất nguyên đơn tranh chấp thuộc ranh đất và ranh nhà của ông P và bà H trước cho đến nay đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận có ghi rõ phần ranh đất và nhà là lối đi vào ông P, bà H mua của ông Nguyễn Thanh H và bà Hoàng Thị K ngày 28/10/2001 có lối đi vào nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân U tại bản tự khai ngày 26/01/2016 trình bày:

Năm 2000, ông có mua phần đất của bà Huỳnh Thị Ngọc L với diện tích 3.5m x 6m. Khi mua hiện trạng đất có một đường đi chung của 4 hộ: Hộ ông Nguyễn Thành P, hộ bà Nguyễn Thị N, hộ ông Đỗ Huỳnh T và hộ bà Huỳnh Thị Ngọc L. Theo giấy bán nhà thì hẻm trước nhà thuộc quyền sở hữu của ông.

Năm 2001, ông Nguyễn Thành P do không đủ diện tích để xin cấp số nhà nên ông P, bà H có đến gia đình ông xin mượn phần diện tích là 1m x 11,23m để nhập chung vào diện tích của ông P, bà H để làm thủ tục cấp số nhà.

Do tin tưởng và nghĩ tình làng nghĩa xóm nên vợ chồng ông đã đồng ý tạo điều kiện cho ông P, bà H và ông P, bà H có làm bản cam kết viết tay ngày 01/11/2001 nội dung mượn đất để xin cấp số nhà. Nhưng sau khi đủ diện tích cấp số nhà, ông P đã dùng diện tích 1m x 11,23m mượn của ông để xin Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay ông mới biết diện tích

đất mà Ủy ban nhân dân quận G cấp cho vợ chồng ông P theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 0627 ngày 06/06/2007 có cả phần diện tích 1m x 11.23 mà ông P đã mượn của ông. Việc làm trên của vợ chồng ông P là sai trái, mượn đất rồi sau đó cố tình kê khai gian dối để chiếm đoạt đất của ông. Tôi tạm tính diện tích 1m x 11,23m có giá trị khoảng 60 triệu đồng.

Ông yêu cầu Tòa án nhân dân quận G buộc ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc H có trách nhiệm trả lại cho ông diện tích đất đã mượn là 1m x 11.23m theo giấy cam kết ngày 01/11/2001.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Khoa N, bà Bùi Thị Bé I có ông Nguyễn Khoa N là đại diện trình bày tại bản tự khai ngày 30/3/2018: Thống nhất như lời trình bày của bà H; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận G có bà Trần Thị Thu Hà là đại diện ủy quyền tại bản tự khai ngày 01/3/2018 trình bày:

Nguồn gốc đất số 1358/21/40 (số cũ 67/11A Q, phường X) Q, Phường X, quận G thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 102, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời) số 1093/GCN-RĐ do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc L ngày 02/01/1991. Nhà đất nêu trên gồm có hai phần:

Phần nhà chưa số đường Q, Phường X (phường X cũ), quận G do bà Huỳnh Thị Ngọc L xây dựng không phép năm 1991, phần đất thuộc giấy chứng nhận tạm thời số 1093/GCN-RĐ ngày 02/01/1991. Cùng năm 1991, bà L đã cho con là Nguyễn Văn Bình một phần đất không có giấy tờ, năm 2000, ông Bình chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H và bà Hoàng Thị K bằng giấy viết tay lập ngày 11/10/2000. Năm 2001, ông H, bà K chuyển nhượng cho ông P, bà H bằng giấy viết tay ngày 28/10/ 2001.

Phần đất còn lại do ông P và bà H xây dựng không phép năm 1998 trên phần đất nhận chuyển nhượng lại từ bà Huỳnh Thị Ngọc L bằng giấy tay lập ngày 10/12/1994.

Năm 2007, ông P và bà H xin sát nhập hai phần đất thành một và được Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận số 0627/2007 Ngày 06/06/2007.

Như vậy, căn cứ quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo quyết định 54/2007/QĐ-UB ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh việc Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0627/2007/UBND-GCN ngày 06/06/2007 cho ông P và bà H được thực hiện theo đúng trình tự và thủ tục quy định.

Năm 2016, ông P chết. Bà Nguyễn Thị C (là mẹ của ông P), ông Nguyễn Khoa N (là con ông P) đã tặng cho phần di sản của mình của mình được hưởng thừa kế của ông P trong căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H (là vợ của ông P) được thừa kế phần di sản này theo văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 01/10/2016 ký thay đổi ngày 20/10/2016.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu khác của đương sự (nếu có) đại diện Ủy ban nhân dân quận G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Khoa N đại diện cho trẻ Nguyễn Việt H trình bày tại bản tự khai ngày 26/8/2019: Ông là người cha của bé T và đồng ý với quan điểm của bà Nguyễn Thị Ngọc H là bị đơn .

Người làm chứng bà Huỳnh Thị Ngọc L trình bày tại bản tự khai ngày 09/3/2018; 17/4/2018 và 19/10/2018:

Về nguồn gốc đất: Năm 1991 mẹ tôi là bà Nguyễn Thị Gọn, thường trú 67/4 đường Q, phường X, Quận G làm giấy tay cho tôi có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường X (phường X cũ), quận G vào ngày 29/6/1991 diện tích là 255m² và được Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận số 1093 ngày 02/7/1991. Sau đó tôi có chuyển nhượng cho bà N diện tích 4m20 x 20m có chừa phần hẻm.

Ngày 28/8/2001, bà có bán cho bà N căn nhà 3,5m x 6m và có con đường hẻm đi chung từ nhà bà N ra phía trước.

Phần nhà phía trước tôi có cho con là Huỳnh Anh K, sinh năm 1971 nhưng sau đó tôi đã bán giấy tay cho bà Cúc (không nhớ họ của bà) diện tích khoảng 2,2mx8,5m. Bà Cúc có nhượng lại cho ông Dương Kiện N nhưng đã làm giấy mua bán tay ngày 10/9/1997 tôi ký bên bán và bà C ký bên làm chứng. Tôi không hề có sang nhượng phần nhà và đất này cho bà H và ông P vào ngày 10/12/1994.

Phần hẻm đất hiện nằm trong giấy chứng nhận của bà H được Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 06/6/2007 đây là phần đất tôi chừa ra làm lối đi chung cho 5 căn nhà mà tôi đã vẽ ngày 17/4/2018 và theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ công ích lập diện tích là 20,5m² thực tế là hẻm chung mà bà H đã hợp thực hóa nhà đất thành quyền sử dụng của mình. Bà L xác nhận không sang nhượng phần đất này cho bà H vào ngày 10/12/1994. Phần hẻm đất trong giấy chứng nhận là phần đất được chừa làm lối đi chung. Bà xác nhận lại từ trước đến giờ chưa từng bán mảnh đất nào cho bà H.

Việc liên quan đến giấy tay sang nhượng nhà ngày 10/12/1994 là bà có ký tên người bán còn người viết giấy bán là ông Cường tổ trưởng. Tôi không bán căn nhà trên cho bà H (không trực tiếp bán) tôi ký vì do yêu cầu của bà H để sau này có tranh chấp về căn nhà này thì bà đứng ra lấy lời khai về nguồn gốc đất và bà cam đoan lời khai của bà là đúng sự thật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2/2020/DS-ST ngày 02/01/2020 của Tòa án nhân dân quận G - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Hoàng P (chết năm 2016) phải trả cho bà N diện tích đất là 1mx11,23m theo giấy cam kết ngày 01/11/2001.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 0627/2007/UB.GCN ngày

06/6/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Thành P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/01/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 02/01/2020 Tòa án nhân dân quận G ban hành Bản án số 02/2020/DS-ST. Sau khi ban hành bản án, ngày 13/01/2020 Tòa án nhân dân quận G nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn có viết bản cam kết (giấy tay) mượn nguyên đơn 1 con hẻm nằm bên hông nhà là quyền sử dụng đất của nguyên đơn với mục đích là xin cấp số nhà. Vì muốn nhập 2 căn nhà thành 1 căn nhà mà bị đơn đã chuyển nhượng bằng giấy tay nên bị đơn phải mượn phần hẻm bên hông của nguyên đơn với diện tích mà cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trong biên bản đối chất ngày 19/10/2018 với diện tích là ngang 1 đầu 1,15m và 1 đầu là 0,93m chiều dài là 4,5m nằm trong chủ quyền nhà đất đã được nguyên đơn hợp thức hóa. Vào năm 2002, bị đơn mới xin được số nhà và bị đơn có cam kết sau này có ai tranh chấp bị đơn xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Như vậy, có cơ sở xác định việc bị đơn mượn nguyên đơn diện tích đất là con hẻm nằm bên hông nhà thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là có thật.

Căn cứ đơn xin cấp số nhà của ông Nguyễn Thành P theo đề xuất của Phòng Quản lý đô thị quận G (Tờ trình số 4356/TT ngày 12/12/2001, quyết định cấp số nhà số 3852/QĐ-UB-QLĐT ngày 14/12/2001 của Ủy ban nhân dân quận

G đã quyết định cấp cho ông P, số nhà số 67/11A đường Q Phường X (cũ là Phường 12), quận G cho căn nhà của ông Nguyễn Thành P, được xác định vị trí theo:

- Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty thiết kế kiến trúc P.A lập ngày 12/11/2001;

- Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và dịch vụ tư vấn Địa Địa lập ngày 06/11/2001.

Theo bản vẽ hiện trạng nhà đất của 2 Công ty nêu trên đo vẽ đã thể hiện 2 phần nhà phía trước và phía sau của ông P và bà H thành 1 căn nhà mang số 67/11A đường Q, Phường X (cũ là Phường 12), quận G nay được mang số 1358/21/42 Q, Phường X, quận G có phần hẻm hông nhưng đến lúc cấp chủ quyền thì không còn trên bản vẽ giấy chứng nhận. Như vậy, phía bị đơn đã trả phần hẻm nằm bên hông nhà cho vợ chồng bà N và ông Hùng. Phần diện tích này cũng đã thể hiện trong chủ quyền của bà N và ông Udo Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 1846/2002 ngày 31/7/2002 là 4,50m x(0,93m+1,15m)/2 thuộc 1 phần thửa số 14-24 tờ bản đồ thứ 3, phường 12 cũ (nay là Phường X) quận G cho nguyên đơn nên phần diện tích con hẻm hông trên không có trong giấy chứng nhận số 0627/2007/UBND-GCN ngày 06/06/2007 so với bản vẽ hiện trạng nhà đất do Công ty TNHH đo đạc và tư vấn Địa Địa lập ngày 06/11/2001 và Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Thiết kế Kiến trúc P.A lập ngày 12/11/2001 đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 12 và ngày 13/11/2001.

Căn cứ Công văn số 1260/CNGV ngày 29/7/2016 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận G gửi Tòa án nhân dân quận G đã cung cấp thông tin về tình trạng hồ sơ địa chính: “Năm 2007, ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị NGỌC H xin sát nhập 2 phần nhà thành 1 căn nhà và được Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0627/2007/UBND-GCN ngày 06/06/2007

Việc cấp giấy chứng nhận đúng trình tự và thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Sau khi ông P chết năm 2016, bà H nhận thừa kế và đăng ký thay đổi ngày 20/10/2016.

- Căn cứ giấy chứng nhận số CH03874 ngày 21/5/2002 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho nguyên đơn thì căn nhà này phía nhà sau có cửa đi thông ra phía trước căn nhà và ra hẻm 1358, Q, Phường X, quận G, lối đi này không bị vây bọc bởi bất động sản khác nên việc nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn cho rằng, năm 1984 nguyên đơn sử dụng khoảng 80m², năm 2001 nguyên đơn mua thêm 20m² nữa, tổng cộng nguyên đơn sử dụng khoảng 100m². Năm 2002, nguyên đơn được UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 108m². Như vậy, diện tích đất nguyên đơn sử dụng và diện tích đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận không bị thiếu. Phần đất nguyên đơn tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu

bị đơn trả lại cho nguyên đơn 11,23m² là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Việc yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận số 0627/2007/UBND-GCN do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông P và bà H ngày 06/06/2007. Căn cứ quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo quyết định 54/2007/QĐ-UB ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh việc Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0627/2007/UBND-GCN ngày 06/06/2007 cho ông P và bà H được thực hiện theo đúng trình tự và thủ tục quy định. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp là 1mx11,23m nên cũng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận số 0627/2007/UBND-GCN do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 06/06/2007.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N. Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về chi phí thẩm định tại chỗ bà N phải chịu 2.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 26/6/2018 của Tòa án nhân dân quận G. Chi phí định giá 1.000.000 đồng bà N phải chịu theo phiếu thu ngày 29/7/2019. Bà N đã nộp đủ chi phí định giá và thẩm định tại chỗ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là chưa phù hợp, nên cần sửa phần án phí của bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Hoàng P (chết năm 2016) phải trả cho bà N diện tích đất là 11,23m² theo giấy cam kết ngày 01/11/2001.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 0627/2007/UB.GCN ngày 06/6/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông

Nguyễn Thành P.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2014/0006826 ngày 19/12/2015 của Chi Cục thi hành án dân sự quận G. Hoàn lại cho bà N 1.200.000 (Một triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2014/0006826 ngày 19/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0028376 ngày 10/01/2018 là 300.000 đồng của Chi Cục thi hành án dân sự quận G. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0025503 ngày 15/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Q.G;
- Chi cục THADS Q.G;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Trần Thị Kim Quy