TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 512/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 5 năm 2025
V/v Tranh chấp về lấn chiếm không gian và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất.

NHÂN DANHƯỚC 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 Vũ Ngọc Huynh
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng
Ông Phan Nhự Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 625/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp về lấn chiếm không gian và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1379/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 452/2025/QĐPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1956;
Địa chỉ: A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Hàng C, sinh năm 1942;
Địa chỉ thường trú: A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: 3 Đường số A, KP3, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo uỷ quyền*:**

Ông Huỳnh Xuân Y, sinh năm 1977;

Địa chỉ: A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 10017 lập ngày 08/4/2013).

Bà Trần Phương L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 7206 ngày 11/6/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 45-47 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp*:** Ông Vũ Nguyễn Quang V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Châu Phụng C1 - chức vụ: Phó trưởng phòng T.

- **Người kháng cáo**: Bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 14/12/1994 tôi có mua căn nhà số A C, phường P, Quận A của bà Huỳnh Thị Ngọc Á, bề ngang 3,45m x 15,9m với giá 20.000.000 đồng. Năm 1995 tôi xây nhà, khi xây có chừa một phần đất ở vị trí tiếp giáp nhà 178 C có ngang trước 0,25m, ngang sau 0,55m, dài hết đất 15,9m.

Năm 2002, bị đơn đã phá bức tường chung của hai nhà để tiến hành xây dựng và đã lấn sang phần đất mà tôi đã chừa trống có chiều ngang trước 0,25m, ngang sau 0,55m, dài hết đất 15,9m, diện tích lấn chiếm là khoảng 9,54m^2 - 11,925m^2. Dù đã nhiều lần nói chuyện về việc xây bức tường riêng và yêu cầu trả lại phần đất trống cho gia đình tôi nhưng bị đơn vẫn phớt lờ và tiếp tục xây dựng căn nhà số A C. Ngày 29/11/2012, tôi đã được Ban thanh tra xây dựng cho xem giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 178 C đã được hợp thức hóa cùng với bản vẽ nhà có chiều ngang mặt trước là 3,5m và mặt sau là 4,6m. Tuy nhiên, trong giấy phép xây dựng cấp ngày 20/02/2001 nhà 178 Cống Quỳnh chỉ có chiều ngang mặt trước là 3,2m và mặt sau là 3,8m. Do đó, tôi khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH00138 ngày 19/6/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Hàng C.

- Buộc bà Nguyễn Hàng C phá dỡ bức tường riêng của nhà 178 C và trả lại nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm.

Bị đơn - bà Nguyễn Hàng C và người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Xuân Y, bà Trần Phương L trình bày:

Năm 1991 bà C được Nhà nước cấp hóa giá căn nhà cấp 4 địa chỉ A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi đó, nhà 178 và 176 có chung vách tường, độ dày đo được là 10cm. Khoảng năm 1995 – 1996, nhà 176 phá vỡ nhà cũ, xây lại nhà mới. Gia đình bà H cho xây vách tường riêng.

Năm 2001, bà C đã cho xây dựng lại căn nhà 178 Cống Quỳnh do xuống cấp nghiêm trọng. Khi xây dựng bà H đồng ý cho bà C xây sát vách tường chung có sự chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường N. Tuy nhiên trong thời gian thi công bà H không cho phép thợ xây của nhà 178 xây sát vách tường nhà 176 C. Do đó vách tường nhà 178 phải xây vách tường nghiêng ra khỏi vách nhà 176. Khoảng cách giữa hai vách nhà có khoảng cách từ 5cm – 7cm.

Theo quan điểm của bà C vách tường chung trước đây dày 10cm. Theo quy định của pháp luật, bà C được quyền sử dụng và xây dựng trên 5cm. Hiện tại khoảng cách giữa hai vách tường từ 5cm đến 7cm. Như vậy, bà C cho rằng vách tường nhà 178 Cống Quỳnh không xây trên phần đất của nhà 176 C. Do đó, bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đoàn Ngọc H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận A nhận thấy, trường hợp căn nhà trên thuộc sở hữu của bà Nguyễn Hàng C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 110/HGN ngày 06/02/1991 của Sở Nhà đất.

Năm 2002, chủ sở hữu tiến hành xây dựng mới theo Giấy phép xây dựng số 162/GPXD ngày 17/4/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp, trong quá trình xây dựng chủ nhà có xây tăng diện tích chiều ngang phía trước từ 3,2m đến 3,4m và phía sau từ 4,0m đến 4,6m. Tại thời điểm tháng 08/2010 bà C có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận, được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận trong đơn không có tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời ngày 24/5/2012, Ủy ban nhân dân phường P, Quận A có công văn 138/UBND xác định hiện Ủy ban nhân dân phường chưa nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại đối với căn nhà A C, phường P, Quận A, chủ nhà cũng có đơn cam kết không lấn ranh sang đất 02 nhà bên, nếu có sự tranh chấp, khiếu nại xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường N. Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00138 cho bà Nguyễn Hàng C là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1379/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015;

- Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Lê Thị H, về việc:

- Yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Hàng C phá dỡ bức tường riêng của nhà 178 C và trả lại nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00138 ngày 19/6/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Hàng C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Huỳnh Xuân Y trình bày: Thừa nhận bà Nguyễn Hàng C có xây nhà kiên cố lấn chiếm sang phần đất của bà Lê Thị H như bản vẽ. Đồng ý bồi thường cho bà H theo định giá và đồng ý chi trả các chi phí đo vẽ, định giá. Đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận việc bồi thường.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì bản vẽ thể hiện công trình nhà số A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà

Nguyễn Hàng C xây dựng có lấn sang phần đất số 176 C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị H. Đại diện theo ủy quyền của bà C cũng thừa nhận có lấn chiếm và sẵn sàng bồi thường tiền cho nguyên đơn. Xét thấy, bà C đã xây dựng nhà kiên cố trên đất và phần diện tích lấn chiếm là không lớn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H theo hướng để bị đơn bồi thường một phần tiền cho bà H theo định giá.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H.

[2.1] Nguồn gốc căn nhà 176, C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Á1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1660/CN-UB ngày 31/12/1993, do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp thì diện tích khuôn viên 55,32m^2. Nguyên đơn bà Lê Thị H mua lại căn nhà này của bà Á1 theo hợp đồng mua bán số công chứng 6660/HĐ/MBN ngày 14/12/1994, diện tích khuôn viên nhà đất theo bản vẽ hiện trạng của phòng Q1 ngày 23/11/1994 là 54,855m^2 (chiều ngang 3,45m; chiều dài 15,9m). Theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 02/01/2019 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thực hiện (theo yêu cầu của bà H) thì diện tích khuôn viên tại số A, C là 60,5m^2.

[2.2] Căn nhà 178, Cống Quỳnh thuộc quyền sở hữu của bị đơn là bà Nguyễn Hàng C. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 110/HGN ngày 31/12/1993 do Sở nhà đất Thành phố H cấp thì diện tích khuôn viên nhà đất số A C là 71,37m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất ở số BI 419489 ngày 19/6/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Hàng C thì diện tích khuôn viên nhà đất số 178, cống Q là 70,4m^2.

[2.3] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 29/7/2024, xác định diện tích phần hướng dẫn chồng ranh giữa công

trình căn nhà số A, C thuộc quyền sở hữu của bị đơn là bà Nguyễn Hàng C lấn qua phần đất số 176, Cống Quỳnh của bà Lê Thị H diện tích là 0.9m^2. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bà C xác định có xây lấn sang đất của bà H 0,9m^2.

Như vậy, có cơ sở xác định khi xây dựng căn nhà số A, C thì bà C đã xây lấn chiếm sang phần đất số 176, Cống Quỳnh của bà Lê Thị H diện tích 0.9m^2. Lẽ ra, bà C phải phá dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm này để trả lại đất cho bà H. Tuy nhiên, diện tích 0.9m^2 bà C lấn chiếm không lớn, không anh hưởng đến công trình căn nhà số A, C, không ảnh hưởng đến việc sinh hoạt bình thường cùa gia đình bà H. Thực tế nhà 178, Công Quỳnh của bà C có kết cấu bê tông cốt thép, nhà cấp 2, đã xây dựng sử dụng từ năm 2001 đến nay. Do đó, nhằm đảm bảo sự ổn định của công trình nêu trên và tránh lãng phí thì cần duy trì phần công trình bà C đã xây lấn chiếm sang phần đất số 176, Cống Quỳnh của bà H, đồng thời buộc bà C phải trả cho bà H giá trị quyền sử dụng 0.9m^2 đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo kết quả định giá ngày 10/04/2025 của Hội đồng định giá thì giá đất bằng 86.592.000đ/m^2, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà Nguyễn Hàng C trả số tiền tương ứng giá trị diện tích 0.9m^2 đất lấn chiếm bằng 77.930.000đ (0,9m^2 x 86.592.000đ) và bà C được quyền sử dụng phần đất này.

[2.4] Để đảm bảo quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu khi tách thửa đất và để bà Nguyễn Hàng C sử dụng diện tích 0.9m^2 phù hợp với quy định của pháp luật thì bà C phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục nhập chung quyền sử dụng diện tích 0.9m^2 đất này vào với diện tích khu đất số số 178, C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà C theo quy định của pháp luật. Đồng thời việc buộc bà C nhập chung quyền sử dụng diện tích 0.9m^2 đất này vào với diện tích khu đất số số 178, Cống Quỳnh của bà C cũng để tại điều kiện thuận lợi cho bà H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất sau khi giảm trừ để cho phù hợp với quyết định của bản án.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số bằng 17.582.289 đồng Ông Huỳnh Xuân Y đại diện cho bà Nguyễn Hàng C có ý kiến xác định bà C tự nguyên chịu chi phí này và ông Huỳnh Xuân Y đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị H; Sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

2.1. Buộc bà Nguyễn Hàng C trả cho bà Lê Thị H số tiền 77.930.000đ, tương ứng với giá trị diện tích 0.9m^2 đất, tọa lạc tại số A C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bà C đã lấn chiếm của bà H.

2.2. Bà Nguyễn Hàng C được quyền sử dụng diện tích 0.9m^2 đất (do lấn chiếm phần đất số 176, C), tọa lạc tại số A, C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 29/7/2024 kèm theo bản án. Bà Nguyễn Hàng C có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục nhập chung quyền sử dụng diện tích 0.9m^2 đất này vào với diện tích khu đất số A, C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà C theo quy định của pháp luật. Nếu bà Lê Thị H không hợp tác cùng bà C thực hiện việc tách 0,9m^2 đất nhập chung với khu đất số 178, Công Quỳnh thì bà C được tự mình yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục nhập chung quyền sử dụng diện tích 0.9m^2 đất này vào với diện tích khu đất số A, C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà C.

2.3. Bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 0.9m^2 đất (do bà C lấn chiếm) tọa lạc tại số A, C, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 29/7/2024 kèm theo bản án, phù hợp với nội dung mục 2.2 phần quyết định của bản án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với các yêu cầu sau:

3.1. Buộc bà Nguyễn Hàng C phá dỡ bức tường riêng của nhà 178, Cống Q và trả lại cho bà Lê Thị Hồng P đất đã lấn chiếm.

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00138 ngày 19/6/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A. Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Hàng C.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Hàng C phải chịu chi phí đo đạc là 11.582.289đ và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 6.000.000đ. Tổng cộng là 17.582.289đ (mười bảy triệu năm trăm tám mươi hai nghìn hai

trăm tám mươi chín đồng), ông Huỳnh Xuân Y đại diện theo ủy quyền cho bà C đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Lê Thị H và bà Nguyễn Hàng C được miễn.

5.2. Trả lại cho bà Lê Thị H tiền tạm ứng án phí 262.052 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 06237 ngày 03/01/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023025 ngày 18/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. HCM (1);
- TAND TP. HCM (1);
- VKSND TP. HCM (1);
- Cục THADS TP. HCM (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 16b. (LMA)

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

Vũ Ngọc Huynh