

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 96/2026/DS-ST

Ngày: 20-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Kiều Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thạnh

2. Bà Lê Thị Kim Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2026, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1046/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4965/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5978/2025/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đào Thị Kim L, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số a, đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Ông Phạm Trùng D, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số Số B, đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trịnh Đình D, sinh năm 1971, Luật sư Công ty Luật Đông Pháp - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bành Võ X, sinh năm 1986 (văn bản ủy quyền ngày 26/11/2025) (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Số Số B, đường N, phường H), Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trùng D, sinh năm 1960 (văn bản ủy quyền lập ngày 08/8/2025) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Bà Đào Thị Kim L trình bày:

Nhà và đất tại số 891/82 Nguyễn Kiệm, Phường 03, quận Gò Vấp (nay là phường Hạnh Thông), Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 39) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8586/97 ngày 03/9/1997. Ngày 08/11/1997, Bà L nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của ông Nguyễn Minh Hoàng và bà Nguyễn Ngọc Ánh theo Hợp đồng mua bán nhà số 7450/HĐMB, được công chứng tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 79079, cập nhật sang tên Bà Đào Thị Kim L ngày 24/11/1997. Năm 2013, Bà L được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03153 ngày 14/11/2013.

Nguồn gốc căn nhà trên được ông Hoàng, bà Ánh xây cất từ năm 1992, đến năm 1997 thì bán cho Bà L. Sau khi mua nhà Bà L không ở mà cho thuê, đến tháng 12/2015 Bà L mới trở về ở. Bên phải nhà Bà L là nhà số 891/84 Nguyễn Kiệm, đã được đổi chủ hai lần, đến Ông Phạm Trùng D là người thứ ba. Cả ba người chủ của nhà 891/84 Nguyễn Kiệm đều không xây bức tường tiếp giáp mà đều mượn tường nhà Bà L để sử dụng, do đó hiện trạng ban đầu của nhà 891/84 Nguyễn Kiệm giống với nhà Bà L là 1 trệt, 1 lửng, ở phía sau nhà thấp hơn nhà Bà L. Thỉnh thoảng Bà L vẫn sang nhà Ông D để nhắc nhở đừng treo đồ nặng lên tường.

Năm 2013, Ông D tự động lật mái nhà Bà L, xây tường cao lên để làm gác phía trước, tô phần tường nhà Bà L màu vàng với tường trước nhà Ông D, phần tường nằm trong lan can nhà Bà L thì Ông D trồng cây che đi. Khi nhà Bà L bị đột dọc theo tường và tường bị chùng xuống, nứt ngang, lõm vào bên nhà Bà L và phình vào bên nhà Ông D. Bà L qua nói chuyện thì Ông D hứa sửa nhưng không sửa được. Tháng 12/2015, khi thấy tường như muốn sập, Bà L làm đơn

xin Ủy ban nhân dân Phường 03, quận Gò Vấp cho sửa chữa nhưng Ông D không đồng ý và khiếu kiện nhiều lần. Do không chờ được nên để đảm bảo an toàn, Bà L xây thêm 01 lớp tường mới vào phía trong nhà sát với tường cũ. Như vậy, nhà Bà L có 02 lớp tường dày khoảng 20cm (10cm tường mới và 10cm tường cũ). Năm 2016, Ông D rao bán nhà, Bà L yêu cầu Ông D xây tường riêng nhưng Ông D không đồng ý còn thách thức Bà L đi thưa kiện. Khi Bà L khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường 03, quận Gò Vấp thì được biết nhà Ông D đã được cấp Giấy chứng nhận và bức tường riêng của nhà Bà L được cấp thành tường riêng của nhà Ông D. Ủy ban nhân dân Phường 03, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã hòa giải nhưng không thành nên Bà L nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Tại đơn khởi kiện, Bà L yêu cầu Tòa án xác định Bà L có quyền sử dụng đất đối với bức tường trên, và yêu cầu Ông D trả phần giá trị đối với diện tích bức tường dài khoảng 8m, rộng 10cm trị giá khoảng 230.000.000 đồng. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung ngày 28/7/2025, Bà L yêu cầu Tòa án xác định bức tường đang tranh chấp có chiều dài 5.93m, chiều rộng 0.10m là tường riêng và thuộc quyền sử dụng đất của Bà L theo đúng Giấy chứng nhận đã được cấp; yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 12806/2004 ngày 30/9/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - Ông Phạm Trùng D trình bày:

Ngày 19/7/1999, Ông D mua căn nhà số 115/869 (số ghép) (nay là số 891/84) đường Nguyễn Kiệm, Phường 03, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh bằng giấy tay của ông Phạm Đình Lựu với diện tích khoảng 26m² có gác suốt và cư trú ổn định từ đó cho đến nay. Khi Ông D mua căn nhà trên thì bên trái là căn nhà của Bà L, thời điểm đó Bà L không ở mà cho thuê nhà. Đến năm 2016, Bà L không cho thuê nữa, lấy lại nhà và xây dựng lại để Bà L và các con ở. Lúc sửa nhà thì Bà L đã xây dựng bức tường mới giáp với bức tường của nhà Ông D. Ngày 30/9/2004, Ông D đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004. Trong Giấy chứng nhận thể hiện bức tường giáp với nhà Bà L là tường riêng của nhà Ông D. Ông D không có ý kiến gì đối với Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 30/6/2025 và Bản đồ vị trí áp ranh ngày 09/01/2026 của Trung tâm đo

đặc bản đồ - Sở nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Hoa trình bày ý kiến:

Vào năm 1999, bà Hoa và chồng là Ông Phạm Trùng D có mua căn nhà tại địa chỉ số 891/84 Nguyễn Kiệm, Phường 03, quận Gò Vấp (nay là phường Hạnh Thông), Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/9/2004, Ông D, bà Hoa đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Từ khi mua nhà Ông D, bà Hoa ở ổn định và không có tranh chấp với bất kỳ ai. Năm 2015, Bà L (là hàng xóm sát nhà) xin chính quyền địa phương xây, sửa nhà, định đập bức tường giáp ranh với nhà bà Hoa, Ông D để xây sửa lại. Gia đình bà Hoa không đồng ý vì bức tường đó được xây trên phần đất của nhà bà Hoa, Ông D và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Vì là hàng xóm nên gia đình bà Hoa vẫn để cho Bà L sử dụng nhờ phần tường chung này. Nay bà Hoa không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà L và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện ủy quyền là ông Bành Võ Xương trình bày ý kiến:

Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8586/97 ngày 03/9/1997 cập nhật sang tên Bà Đào Thị Kim L ngày 24/11/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở số 1286/2004 ngày 30/9/2004 cấp cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa nhận thấy giữa hai nhà có tường riêng tại vị trí tiếp giáp. Do các Giấy chứng nhận trên được cấp lần đầu đều không có tọa độ đỉnh thừa, do đó để xác định chính xác vị trí bức tường thuộc Giấy chứng nhận nào thì cần căn cứ kết quả áp ranh Giấy chứng nhận của đơn vị có chức năng. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ kết quả áp ranh Giấy chứng nhận của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn - Bà Đào Thị Kim L trình bày: Bà L yêu cầu Tòa án xác định bức tường có chiều dài 5.93m, rộng 0.10m thuộc quyền sử dụng đất của bà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số 1286/2004 ngày 30/9/2004 cấp cho Ông D, bà Hoa.

Bị đơn, Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hoa - Ông Phạm Trùng D trình bày: từ khi ông mua nhà vào năm 1999 thì ông ở ổn định cho đến nay. Khi mua nhà bức tường tiếp giáp với nhà Bà L như thế nào thì nay vẫn như vậy. Năm 2004, ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận, bức tường tiếp giáp với nhà Bà L được Nhà nước cấp là tường riêng cho ông. Việc cấp Giấy chứng nhận là đúng với quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông D - Luật sư Trịnh Đình Dũng trình bày: Về quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp ranh đất và hủy giấy chứng nhận. Phần bức tường mà Bà L cho rằng là của Bà L, thì Ông D cũng cho rằng là của Ông D. Căn cứ Bản vẽ hiện trạng nhà thì nhận thấy diện tích đất chồng lấn là 0.70m², trên đất có tường xi măng nhưng Tòa án chưa định giá để xác định phần giá trị của tài sản trên đất. Đối với bản vẽ áp ranh thì nhận thấy có sự sai số về diện tích: theo Giấy chứng nhận cấp cho Bà L thì chiều ngang của nhà đất là 4.07m nhưng theo bản vẽ hiện trạng là 4.18m. Như vậy, chiều ngang nhà Bà L dài hơn theo Giấy chứng nhận được cấp. Đối với phần bức tường Bà L yêu cầu Tòa án công nhận cho Bà L thì nằm ngoài ranh đất được Nhà nước công nhận cho Bà L. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận thì Ông D, bà Hoa đã được Ủy ban cấp Giấy chứng nhận từ năm 2004 theo đúng trình tự pháp luật nên không có căn cứ để Hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho Ông D, bà Hoa.

Đại diện của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh - ông Bành Võ Xương trình bày: Tại Giấy chứng nhận cấp cho Bà L và Ông D, bà Hoa thì mỗi nhà đều có tường riêng tại vị trí tiếp giáp. Căn cứ Bản vẽ hiện trạng nhà thì thực tế giữa hai nhà chỉ có một tường tại vị trí tiếp giáp. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào Bản đồ áp ranh cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Đào Thị Kim L yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với bức tường đang tranh chấp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho Ông Phạm Trùng D, bà Nguyễn Thị Hoa. Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại phường Hạnh Thông (phường 03, quận Gò Vấp cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản tranh chấp tọa lạc tại phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về người tham gia tố tụng:

Căn cứ quy định tại điểm h khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 23 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ khoản 2 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây và tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu xác định bức tường thuộc quyền sử dụng đất của Bà Đào Thị Kim L.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc nhà và đất tại số 891/82 (số cũ 115/869Đ) đường Nguyễn Kiệm, Phường 03, quận Gò Vấp (nay là phường Hạnh Thông), Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 39) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8586/97 ngày 03/9/1997 cho ông Nguyễn Minh Hoàng, bà Nguyễn Ngọc Ánh. Ngày 08/11/1997, Bà L nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của ông Nguyễn Minh Hoàng và bà Nguyễn Ngọc Ánh theo Hợp đồng mua bán nhà số 7450/HĐMB, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 79079, cập nhật sang tên Bà Đào Thị Kim L ngày 24/11/1997. Năm 2013, Bà L được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03153 ngày 14/11/2013.

Nguồn gốc nhà đất tại số Số B, đường N, phường H), Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 74, tờ bản đồ số 39) của ông Nguyễn Minh Hoàng. Ngày 28/02/1994, ông Hoàng chuyển nhượng thửa đất trên bằng giấy tay cho ông Trần Văn Trục. Ngày 24/7/1996, ông Trần Văn Trục chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho ông Phạm Đình Lưu. Ngày 19/7/1999, ông Phạm Đình Lưu chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa. Ngày 30/9/2004 Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004.

Xét thấy, tại Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa ngày 30/9/2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8586/97 ngày 03/9/1997 do Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Minh Hoàng và bà Nguyễn Ngọc Ánh, đến năm 2013 Bà L được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03153 ngày 14/11/2013 thì mỗi nhà đều có tường riêng tại vị trí tiếp giáp. Tuy nhiên căn cứ Bản vẽ hiện trạng nhà cấp ngày 30/6/2025 của của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì thể hiện giữa nhà Bà L và Ông D chỉ có một bức tường tại vị trí tiếp giáp.

Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8586/97 ngày 03/9/1997 do Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Minh Hoàng, bà Nguyễn Ngọc Ánh và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 cấp cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa đều là các Giấy chứng nhận được cấp lần đầu, không thể hiện tọa độ đỉnh, thửa cụ thể. Do đó cần căn cứ vào Bản đồ hiện trạng áp ranh để xác định chính xác bức tường đang tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận nào.

Xét Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp

ngày 30/9/2004 cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa thể hiện bức tường tại vị trí tiếp giáp với nhà Bà L là tường riêng. Tuy nhiên, căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/01/2026 thể hiện: sau khi áp ranh hai Giấy chứng nhận thì phần bức tường có chiều dài 5.93m, chiều rộng 0.10m, do Ông D hướng dẫn ranh giới khi đo vẽ thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh không thuộc Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 cấp cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa mà thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03153 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/11/2013 cho Bà Đào Thị Kim L. Do đó, căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/01/2026; căn cứ Giấy chứng nhận CH03153 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/11/2013, xác định bức tường có chiều dài 5.93m, chiều rộng 0.10m thuộc quyền sử dụng đất của Bà Đào Thị Kim L.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2004 cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp cung cấp cho Tòa án thì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2004 cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa là giấy chứng nhận được cấp lần đầu. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho Ông Phạm Trùng D, bà Nguyễn Thị Hoa được thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa Ông D đều xác nhận từ khi mua nhà, ông ở ổn định cho đến nay, bức tường tiếp giáp với nhà Bà L không có thay đổi gì. Thực tế gia đình Ông D không sử dụng dư đất, chỉ sử dụng đúng vị trí đất đã nhận chuyển nhượng và tin tưởng vào việc cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho Ông D, bà Hoa do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp cung cấp cho Tòa án không có biên bản thể hiện cơ quan có thẩm quyền đã xác minh ranh giới thửa đất. Mặc dù Luật đất đai năm 2003 không có quy định việc ký xác định ranh giới, mốc giới là bắt buộc trong quy trình cấp giấy chứng nhận tuy nhiên việc không thực hiện xác minh ranh giới thửa đất, không lấy ý kiến của các hộ liền kề, làm cho việc cấp Giấy chứng nhận không bảo đảm tính khách quan, không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề.

Như đã phân tích ở trên, bức tường có chiều dài 5.93m và chiều rộng 0.10m thuộc quyền sử dụng đất của Bà Đào Thị Kim L, được xác định là tường riêng theo đúng Giấy chứng nhận Bà L đã được cấp. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định bức tường đó là tường riêng và cấp Giấy chứng nhận cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa là không đúng với hiện trạng sử dụng thực tế. Căn cứ khoản 2 Điều 34 Luật Tổ tụng dân sự năm 2015; Điều 48, Điều 50, Điều 105, Điều 107 Luật đất đai 2003; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 ngày 30/9/2004 đã cấp cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện lại việc cấp Giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Nhận thấy, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà L chỉ yêu cầu Tòa án xác định bức tường có chiều dài 5.93m là tường riêng và thuộc quyền sử dụng đất của bà; Yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho Ông D, bà Hoa. Trong vụ án Bà L không yêu cầu thanh toán giá trị bức tường, không có yêu cầu bồi thường nên căn cứ Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án không thực hiện thủ tục định giá. Về quan điểm giải quyết vụ án, xét thấy ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn là Ông Phạm Trùng D là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp miễn án phí theo khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 266, Điều 271, và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 48, Điều 50, Điều 105, Điều 107 Luật đất đai 2003;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1. Xác định bức tường có chiều dài 5.93m, chiều rộng 0.10m thuộc quyền sử dụng đất của Bà Đào Thị Kim L theo Giấy chứng nhận CH03153 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/11/2013.

2. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 12806/2004 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/9/2004 cho Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa. Ông Phạm Trùng D và bà Nguyễn Thị Hoa được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Trùng D được miễn án phí theo quy định pháp luật.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND KV7, Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Kiều Oanh