

Số: 201/2025/QĐST-DS

Gò Vấp, ngày 29 tháng 4 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH
SƠ THA GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
V/v yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

ThA phán - Chủ tọa phiên họp: Ông Lương Quốc Việt

- Thư ký phiên họp: Bà Đỗ Lê Quỳnh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp: Bà Đinh Hương Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 206/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản” theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 18/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Bà Dư Thị Kim U, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 162/78 đường N, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980

2/ Bà Nguyễn Thị Hoàng H, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Số 745/8 đường Q, phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Theo đơn yêu cầu và tại các bản tự khai, người yêu cầu là bà Dư Thị Kim U trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, diện tích 243,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 07/5/2003 có nguồn gốc từ bà Dư Thị A, sinh năm 1953 (là mẹ của bà Dư Thị Kim U).

Năm 2017, bà A tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà U đứng tên và đã được đăng bộ sang tên cho bà U theo đúng quy định.

Năm 2019, bà U đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích trên thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hoàng H. Theo đó, Ủy ban nhân dân quận G đã cập nhật tên của ông T và bà H trên giấy chứng nhận số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 07/5/2003 để cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên với bà Dư Thị Kim U.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 403/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa bà U và ông T, bà H. Theo đó, ông T và bà H được quản lý, sử dụng và sở hữu riêng phần diện tích đất 66m².

Nay, bà U yêu cầu Tòa án nhân dân quận Gò Vấp công nhận cho bà được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại là 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 07/5/2003 (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024).

Đối với phần diện tích 66m² do Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hoàng H theo Quyết định số 403/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022 (hiện nay đã được đo vẽ và xác định lại theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024, phần diện tích thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T và bà H có diện tích là 62,5m²) bà U không có bất kỳ tranh chấp nào đối với ông T, bà H vì đã được Tòa án giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hoàng H trình bày:

Năm 2019, ông bà đã nhận chuyển nhượng của bà Dư Thị Kim U diện tích đất 66m² thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường 12, diện tích 243,7m² tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003. Theo đó, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đã cập nhật tên của ông và bà trên giấy chứng nhận để cùng bà U sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 403/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa bà U và ông T, bà H. Theo đó, ông T và bà H được quản lý, sử dụng và sở hữu riêng phần diện tích đất 66m².

Nay, bà U yêu cầu Tòa án nhân dân quận Gò Vấp công nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản đối với nhà và phần đất có diện tích 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh

văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2014) ông bà hoàn toàn đồng ý và không có bất kỳ tranh chấp gì đối với bà U. Đề nghị Tòa án công nhận để bà U đứng tên quyền sử dụng và sở hữu riêng cho bà U đối với 167,6m² đất còn lại vì ông, bà không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với nhà và phần đất có diện tích 167,6m² nói trên.

Tại phiên họp, các ông, bà Dư Thị Kim U, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hoàng H có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp: Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thụ lý yêu cầu của bà Dư Thị Kim U về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024) là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật. Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định, đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ các tài liệu chứng cứ do đương sự nộp và do Tòa án thu thập được, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Dư Thị Kim U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; trên cơ sở xem xét toàn diện lời trình bày của các đương sự thể hiện trong hồ sơ và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tại phiên họp, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Bà Dư Thị Kim U yêu cầu Tòa án nhân dân quận Gò Vấp công nhận cho bà quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản đối với nhà và phần đất có diện tích 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003

Đây là yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản trong khối tài sản chung quy định tại khoản 10 Điều 27 BLTTDS 2015. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 40 BLTTDS năm 2015 thì người yêu cầu có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết yêu cầu về dân sự, hôn nhân gia đình đối với các yêu cầu về việc dân sự quy định tại khoản 1,2,3,4,6,7,8,9 và 10 Điều 27 của BLTTDS năm 2015. Bà Dư Thị Kim U có địa chỉ cư trú tại số 162/78 đường N, Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh. Do đó, việc bà U lựa chọn Tòa án nhân dân quận Gò Vấp có thẩm quyền giải quyết yêu cầu công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo quy định tại khoản 10 Điều 27, Điều 35 điểm a

khoản 2 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp. Vì vậy, vụ việc thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Các ông, bà Dư Thị Kim U, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Hoàng H có đơn xin đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và thể hiện vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Về nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

[3] Về nguồn gốc nhà đất Nhà và đất tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003, nhà đất tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 chứng nhận cho bà Dư Thị A được quyền sở hữu sử dụng. Ngày 28/3/2017, cập nhật tặng cho toàn bộ phần nhà đất nêu trên cho bà Dư Thị Kim U.

[4] Ngày 06/3/2020, cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận số 4522/2003, Nhà nước thu hồi $16,87m^2$ tại thửa đất trên. Trong đó, diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận là $13,58m^2$, diện tích ngoài giấy chứng nhận là $3,29m^2$. Như vậy diện tích được công nhận thực tế chỉ còn $230,12m^2$.

[5] Ngày 06/12/2019, bà Dư Thị Kim U đã chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng mua bán- chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 32016 tại Phòng Công chứng số 5, TP Hồ Chí Minh. Do đó, ngày 03/4/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp cập nhật chuyển nhượng một phần diện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bà Dư Thị Kim U cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hoàng H, để ông T, bà H cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với bà Dư Thị Kim U.

[6] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 403/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa bà U và ông T, bà H nêu trên. Theo đó, ông T bà H được quản lý, sử dụng và sở hữu riêng phần diện tích đất $66m^2$ theo Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh vẽ ngày 12/9/2022 (hiện nay đã được đo vẽ và xác định lại theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024, phần diện tích thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T và bà H có diện tích là $62,5m^2$). Như vậy, diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà U là: $230,12m^2 - 62,5m^2 = 167,6m^2$.

[7] Qua lời trình bày của bà U, ông T, bà H, các bên đều đã trình bày; Đối với phần diện tích $66m^2$ do Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà

Nguyễn Thị Hoàng H theo Quyết định số 403/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022 (hiện nay đã được đo vẽ và xác định lại theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024, phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông T và bà H có diện tích là 62,5m²), bà U không có bất kỳ tranh chấp nào đối với ông T, bà H vì đã được Tòa án giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật. Phía ông T, bà H cũng đề nghị Tòa án công nhận để bà U đứng tên quyền sử dụng và sở hữu riêng cho bà U đối với 167,6m² đất còn lại vì ông T và bà H không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với nhà và phần đất có diện tích 167,6m² nói trên.

[8] Mặt khác theo Giấy cam kết ngày 31/12/2024, ông Dương Tấn B là chồng của bà Dư Thị Kim U cam kết nhà đất thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 là tài sản riêng của bà U.

[9] Như vậy bà U là người sử dụng ổn định lâu dài và đã được nhà nước cập nhật sở hữu chung (cùng với ông T, bà H) đối với nhà đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 403/2022/QĐST-DS ngày 03/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa bà U và ông T, bà H. Theo đó, ông T và bà H được quản lý, sử dụng và sở hữu riêng. Phần diện tích còn lại là 167,6m² (thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh, bà U đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Do đó, việc bà U yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu và sử dụng đối với nhà và phần đất có diện tích 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024) là có căn cứ chấp nhận.

[10] Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên; đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu giải quyết việc dân sự của bà Dư Thị Kim U. Bà Dư Thị Kim U được toàn quyền quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật tên riêng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024).

[11] Về lệ phí dân sự sơ thẩm: Lệ phí việc dân sự là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng bà Dư Thị Kim U đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng lệ phí số 0057665 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 10 Điều 27, khoản 2 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 40, Điều 48, điểm b Khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 149, Điều 370, Điều 371, Điều 372 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 235 Bộ Luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 137, Điều 148 Luật đất đai năm 2024

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu giải quyết việc dân sự của bà Dư Thị Kim U

Bà Dư Thị Kim U được toàn quyền quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật tên riêng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích 167,6m² tọa lạc tại địa chỉ 63/429D đường Q (số mới 162/78 đường N) Phường M, quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 05, Phường M, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4522/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/5/2003 (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH P đo vẽ ngày 03/12/2024 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp ngày 19/12/2024).

Về lệ phí sơ thẩm giải quyết việc dân sự: Lệ phí việc dân sự là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng bà Dư Thị Kim U đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí số 0057665 ngày 21/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trong 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.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND Quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS Quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

THA PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN HỢP

Lương Quốc Việt

