

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 666/2025/DS-PT
Ngày 10 tháng 12 năm 2025
V/v “*Tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản về không gian, tranh chấp
QSDĐ và hủy GCN quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất ở*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn T - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản về không gian, tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 479/2025/DS-ST ngày 01/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1970/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Phi P, sinh năm 1961; Địa chỉ: A Đ, Phường A, quận B (nay là phường G), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: 2 N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Lệ S, sinh năm 1966; Địa chỉ: B N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đại G, sinh năm 1960; Địa chỉ: 2 B, Phường B, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: B N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Bá Đ, sinh năm 1965; Địa chỉ: B N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2. Ông Trần Ngọc S1, sinh năm 1960, (vắng mặt).

3. Ông Trần Phong Y, sinh năm 1989, (có mặt).

4. Ông Trần Phương H, sinh năm 1993, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 2 N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1994; Địa chỉ: B N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

6. Bà Lâm Thị H1, sinh năm 1951; Địa chỉ: 4 L, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

7. UBND quận B; Kế thừa quyền nghĩa vụ theo tổ tụng của UBND quận B: UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 10/7/2017, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Phi P trình bày:*

Nguồn gốc phần nhà đất tại số B N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*viết tắt là nhà đất 273/105 Nguyễn Văn Đ1*) là của ông Tăng Văn H2 và bà Trần Thị Kim T2. Ngày 08/4/2000, ông H2 và bà T2 bán cho ông Trần A (có vẽ ranh giới). Ngày 16/4/2001, ông Trần A bán cho ông Liêu Văn S2. Ngày 26/7/2002, ông Liêu Văn S2 bán lại căn nhà số B N trên cho bà.

Ngày 16/02/2009, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (*viết tắt là Giấy chứng nhận*) số 747/2009/GCN cho bà và chồng bà là ông Trần Ngọc S1 với diện tích 12,1m². Do nhà thấp, trên nóc nhà lại có đường dây điện cao thế vắt qua nóc nhà nên khi mua bà không biết trên nóc nhà bị nhà của bà Nguyễn Thị Lệ S lấn chiếm trên không gian làm nhà vệ sinh. Khi biết được, ngày 21/6/2017 bà gửi đơn đến U, quận B đề nghị giải quyết việc lấn chiếm trên nóc nhà của bà. Ngày 28/6/2017, U mời hai bên đến hòa giải nhưng không thành.

Việc UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (*viết tắt là Giấy chứng nhận*) cho bà Nguyễn Thị Lệ S và ông Lâm Bá Đ phần không gian là xâm phạm quyền lợi của bà. Vì phần diện tích đất $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ đã được UBND quận B cấp cho bà.

Bà khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần vi phạm không gian với diện tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ là phần nhà vệ sinh của tầng 2, tầng 3; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số 3215/2007 do UBND quận B cấp ngày 26/11/2007 cho bà Nguyễn Thị Lệ S và ông Lâm Bá Đ. Bị đơn phải tự tháo dỡ và nguyên đơn không hỗ trợ chi phí tháo dỡ cho phía bị đơn.

** Tại Đơn yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Lệ S ngày 29/6/2022, ngày 04/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bà S và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đại G trình bày:*

Ngày 16/11/2000, bà Nguyễn Thị Lệ S và chồng là ông Lâm Bá Đ có mua căn nhà B N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*viết tắt là nhà đất 273/103A Nguyễn Văn Đ1*) của ông Tăng Văn H2 và bà Trần Thị Kim T2 bằng giấy tay. Khi bà S và ông Đ mua căn nhà này thì đã có sẵn phần nhà vệ sinh ở tầng 2 và tầng 3 mà nguyên đơn bà Nguyễn Phi P đang tranh chấp diện tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$.

Gia đình bà S được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số 3215/2007 ngày 26/11/2007 đối với nhà, đất tại số B N diện tích đất là $31,8\text{m}^2$, diện tích nhà ở là $44,4\text{m}^2$ (bao gồm luôn phần diện tích nhà vệ sinh mà bà P tranh chấp diện tích $1,62\text{m}^2$ ở tầng 2, tầng 3); Như vậy, bà S sử dụng diện tích phần nhà vệ sinh là hợp pháp không lấn chiếm không gian như bà P khởi kiện. Việc UBND quận B cấp Giấy chứng nhận cho bà P và ông S1 đối với một phần diện tích đất $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ của nhà, đất số 273/105 Nguyễn Văn Đ1 là không đúng quy định pháp luật, không đúng hiện trạng thực tế, vì ngày 26/11/2007 khi UBND quận B cấp Giấy chứng nhận đã công nhận phần diện tích $1,62\text{m}^2$ (là phần nhà vệ sinh ở tầng 2) cho bà S và ông Đ.

Nay bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu được sử dụng phần diện tích đất $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ tại tầng trệt của nhà số 273/105 Nguyễn Văn Đ1 và hủy một phần Giấy chứng nhận số 747/2009/GCN do UBND quận B cấp ngày 16/12/2009 cho bà Nguyễn Phi P và ông Trần Ngọc S1 đối với một phần diện tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ tại tầng trệt của nhà, đất số 273/105 Nguyễn Văn Đ1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

** Ông Trần Ngọc S1 trình bày: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.*

** Ông Lâm Bá Đ trình bày: thống nhất với lời trình bày của bị đơn.*

* Ông Trần Phong Y trình bày: Ông là con của bà Nguyễn Phi P, hiện nay ông đang ở trong nhà 273/105 Nguyễn Văn Đ1. Ông thống nhất với trình bày của bà P và không có yêu cầu gì khác.

* Ông Trần Phương H trình bày: Ông là con của bà Nguyễn Phi P, hiện nay ông đang ở trong nhà số B N. Căn nhà của gia đình ông bị bà Nguyễn Thị Lệ S chiếm dụng trên nóc nhà của gia đình ông. Bà S xây dựng 02 nhà vệ sinh chồng lên nhau tầng 1 và tầng 2, cùng diện tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$.

* Bà Lâm Thị H1 trình bày: Bà là chị của bà Nguyễn Thị Lệ S, bà chỉ là người trông nhà giúp cho bà S tại căn nhà số B N. Bà không liên quan đến tranh chấp vụ án giữa bà P và bà S.

* UBND quận B (có bà Nguyễn Thị H3 và ông Trương Công L đại diện) trình bày:

Nhà số B N, Phường A, quận B: Theo Tờ đăng ký nhà đất năm 1999, ông Tăng Văn H2 và bà Trần Thị Kim T2 kê khai cạnh nhà số 237/79/14 Nguyễn Văn Đ1. Nguồn gốc đất do bà Huỳnh Thị T3 cho, nhà tự xây cất từ năm 1976, diện tích khuôn viên $78,20\text{m}^2$, diện tích xây dựng $78,20\text{m}^2$. Sau đó, ông H2 và bà T2 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Lâm Bá Đ theo giấy tay ngày 16/11/2000. Theo Bản đồ địa chính thể hiện nhà đất thuộc thửa 36, tờ bản đồ 36 - Bản đồ địa chính Phường 11, có số nhà B, với diện tích $35,9\text{m}^2$. Ngày 26/11/2007, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số 3251/2007/GCN cho ông Lâm Bá Đ và bà Nguyễn Thị Lệ S đối với nhà đất số B N, diện tích đất $31,8\text{m}^2$.

Nhà số B N, Phường A, quận B: Theo Bản đồ địa chính thể hiện nhà đất thuộc thửa 35, tờ 36 Bản đồ địa chính Phường A, có số nhà B, với diện tích $14,9\text{m}^2$. Ngày 16/02/2009, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số 747/2009/GCN cho ông Trần Ngọc S1 và bà Nguyễn Phi P đối với nhà đất số B N, diện tích $12,1\text{m}^2$.

Qua kiểm tra đối chiếu phần diện tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ (vị trí, diện tích được xác định theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đ2 - Thiết kế - Xây dựng Kiến Điền lập ngày 15/12/2017), nằm trong khuôn viên nhà đất số nhà S N đã được UBND quận B chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (Tầng B) theo Giấy chứng nhận số 3215/2007/GCN ngày 26/11/2007 cho ông Lâm Bá Đ và bà Nguyễn Thị Lệ S là chủ sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 479/2025/DS-ST ngày 01/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 5 Điều 26 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phi P, yêu cầu bà Nguyễn Thị Lệ S và ông Lâm Bá Đ tháo dỡ phần xây dựng vi phạm không gian với diện tích $1,35m \times 1,20m = 1,62m^2$ là phần nhà vệ sinh ở tầng 2, tầng 3 của căn nhà B N, Phường A, quận B (nay là phường B) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số 3215/2007 do UBND quận B (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 26/11/2007, cho bà Nguyễn Thị Lệ S và ông Lâm Bá Đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ S yêu cầu được sử dụng phần diện tích đất $1,35m \times 1,20m = 1,62m^2$ tại tầng trệt của nhà số B N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ S, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận số 747/2009/GCN do UBND quận B (nay là phường B) cấp ngày 16/12/2009, cho bà Nguyễn Phi P và ông Trần Ngọc S1, đối với phần diện tích đất $1,35m \times 1,20m = 1,62m^2$ (phần tầng trệt) của nhà, đất số B N, Phường A, quận B (nay là phường B).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 14/7/2025, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa Phúc thẩm xét xử phúc thẩm, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/7/2025, bà Nguyễn Phi P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn trả lại toàn bộ chi phí nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình tố tụng; buộc bồi thường thiệt hại sức khỏe trong suốt thời gian gia đình bà phải chịu đựng dơ bẩn, ô nhiễm dưới nhà vệ sinh của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Phi P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, buộc bà S và ông Đ tháo dỡ phần công trình lấn chiếm qua không gian nhà đất của bà P1, buộc bà P1 hoàn trả giá trị phần không gian lấn chiếm cho bà S, ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh và Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1 làm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bà P1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc buộc bị đơn tháo dỡ phần xây dựng vi phạm không gian, hủy Giấy chứng nhận do bà S, ông Đ đứng tên:*

[2.1] Theo “*Giấy cam kết*” về việc sang nhượng lại phần đất hương hỏa năm 1998 và “*Tờ đăng ký nhà, đất*” ngày 27/9/1999, ông Tăng Văn H2 cùng vợ là bà Trần Thị Kim T2 đăng ký kê khai nhà, đất với U, quận B (được UBND Phường 11 xác nhận cùng ngày) có nội dung: “*Diện tích toàn bộ khuôn viên 78,20m², diện tích sử dụng riêng 78,20m²; loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng và tổng diện tích sàn xây dựng 78,20m², kết cấu mái, vách tol, cột cây, nền xi măng...Nguồn gốc nhà, đất do bà Huỳnh Thị T3 cho, nhà tự xây cất*”.

[2.2] *Về nguồn gốc nhà đất của nguyên đơn:* Ngày 08/4/2000, ông H2 và bà T2 bán nhà bằng giấy tay cho ông Trần A và bà Nguyễn Thị D toàn bộ căn nhà không số Đ, Phường A, quận B (hợp đồng không thể hiện diện tích nhà, đất). Ngày 06/12/2000, ông A và bà D bán lại nhà đất bằng giấy tay cho ông Liêu Văn S2, theo hợp đồng mua bán nhà xây dựng diện tích 33,8m². Ngày 26/7/2002, ông S2 bán giấy tay cho bà Nguyễn Phi P nhà, đất trên (nay là số nhà B N). Ngày 16/02/2009, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số 747/2009/GCN cho ông Trần Ngọc S1 và bà Nguyễn Phi P nhà đất số 273/105 Nguyễn Văn Đ1; Giấy chứng nhận ghi nhận thực trạng đối với nhà ở, đất ở: Nhà ở cấp 3, 01 tầng, diện tích sàn 12,1m², kết cấu nhà vách gạch, mái tol. Đất ở diện tích 12,1m².

[2.3] *Về nguồn gốc nhà đất của bị đơn:* Theo “*Giấy bán nhà*” viết tay ngày 16/11/2000, ông H2 và bà T2 “*đồng ý bán cho ông bà Lâm Bá Đ căn nhà số B đường N, phường A, quận B*”. Theo Bản đồ địa chính thể hiện nhà, đất thuộc thửa 36, tờ bản đồ 36 - Bản đồ địa chính Phường 11, có số nhà B, với diện tích 35,9m². Ngày 26/11/2007, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số 3251/2007/GCN cho ông Lâm Bá Đ và bà Nguyễn Thị Lệ S nhà đất số B N; Giấy chứng nhận ghi nhận thực trạng đối với nhà ở, đất ở: Nhà ở cấp 3, 02 tầng, diện tích sàn 44,4m², kết cấu nhà vách gạch, sàn gỗ, mái tol. Đất ở diện tích 31,8m².

[2.4] Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự tại cấp phúc thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: nhà đất số B N được cấp Giấy chứng nhận cho nguyên đơn là bà P, ông S1 và nhà đất số 273/103A Nguyễn Văn Đ1 được cấp Giấy chứng nhận cho bị đơn là bà S, ông Đ đều có nguồn gốc do ông Tăng Văn H2 và bà Trần Thị Kim T2 xây dựng trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2000, ông H2, bà T2 chưa có Giấy chứng nhận; cả hai căn nhà của nguyên đơn và bị đơn đều xây dựng liền kề không phép, không bị xử phạt hành chính, cùng nằm trong diện tích khuôn viên 78,20m² do

bà T3 cho. Các đương sự xác định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay hiện trạng nhà đất không thay đổi.

[2.5] Theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân lập ngày 11/5/2007 của Công ty TNHH T4 không có kiểm tra nội nghiệp thể hiện diện tích đất ở của bị đơn là $31,8m^2$, không thể hiện diện tích đất ở công nhận $1,35m \times 1,20m = 1,62m^2$. Bản vẽ thể hiện công trình xây dựng tại tầng 2 và tầng 3 có diện tích $1,35m \times 1,20m = 1,62m^2$ ngoài ranh giới quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn. Bản vẽ có ghi chú thông tin: Một số trường hợp đặc biệt: Nhà ở có 01 phần diện tích xây dựng trên đất của chủ sử dụng khác, thì bản vẽ phải có xác nhận của các chủ sử dụng đất đó, nhưng bản vẽ này diện tích xây dựng tại tầng 2 và tầng 3 thuộc không gian sử dụng của bà P nhưng không có sự xác nhận của bà P là chủ sử dụng đất liền kề. Việc UBND quận B khi cấp Giấy chứng nhận cho bị đơn là bà S cùng chồng là ông Đ chưa làm đúng quy định tại Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, chưa đúng với điểm b, khoản 3.6 Mục 1 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ T5 về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính. Tại Công văn số 44/TNMT ngày 09/01/2020 của UBND quận B thể hiện: *“Qua kiểm tra và đối chiếu phần diện tích $1,35m \times 1,2m = 1,62m^2$ (Vị trí diện tích được xác định theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 15/12/2017 nằm trong khuôn viên nhà số B N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tầng 2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3215/2007 ngày 26/11/2007 cho ông Lâm Bá Đ và bà Nguyễn Thị Lệ S...”*. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: phần diện tích nhà xây dựng các bên tranh chấp phần không gian $1,62m^2$ nằm ngoài ranh giới quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, nhưng nằm trong ranh giới quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn.

[2.6] Theo Điều 73 Luật Đất đai năm 1993, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 270 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005 (có hiệu lực thi hành tại thời điểm các đương sự nhận chuyển nhượng nhà, đất năm 2000 và thời điểm được cấp Giấy chứng nhận) đều quy định về quyền chung của người sử dụng đất, trong đó người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Bộ luật Dân sự 1995 và 2005 đều quy định nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản như sau: *“Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác.”*. Vì vậy, UBND quận B căn cứ vào Bản vẽ của Công ty TNHH T4 để công nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho bà S, ông Đ là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.7] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2024 thể hiện phần không gian tranh chấp là toilet thuộc tầng 2 và tầng 3 của nhà số B N. Tầng 2 có diện

tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ có kết cấu sàn gạch men, vách tường, mái bê tông cốt thép, trên mái bê tông cốt thép của tầng 3 có bồn nước. Phần dưới là không gian thuộc mặt bằng tầng 1 do nhà 273/105 Nguyễn Văn Đ1 đang sử dụng làm kho. Tại chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T6 ngày 04/9/2024 có ghi chú: “...*Qua khảo sát thực tế, hiện hữu trên thửa đất là công trình xây dựng được mô tả như trên, có một phần là tường chung, dễ dàng tháo dỡ, không làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà số B N...*”. Do phần nhà, đất của nguyên đơn và bị đơn mua giấy tay đều có nguồn gốc của chủ đất cũ là ông H2, bà T2 và chủ đất cũ đã cất cả hai căn nhà liền kề không có giấy phép, cất nhà khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận; phần không gian của nhà bà S lấn chiếm qua đất của bà P do ông H2, bà T2 cất từ trước do đó, bà S không có lỗi đối với phần không gian lấn chiếm. Bà S và ông Đ phải tháo dỡ phần không gian lấn chiếm và bà P không phải hoàn trả cho bà S, ông Đ trị giá phần không gian bị lấn chiếm.

[2.8] Xét thấy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chấp nhận một phần kháng cáo của bà P yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng diện tích $1,62\text{m}^2$, trả lại không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng đất của bà P, hủy Giấy chứng nhận do UBND quận B cấp ngày 26/11/2007 cho bà S, ông Đ.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Phi P đối với nội dung buộc bị đơn trả lại toàn bộ chi phí nguyên đơn đã tạm ứng và bồi thường thiệt hại sức khỏe do ô nhiễm dưới nhà vệ sinh của bà S:*

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà P không có yêu cầu giải quyết buộc bị đơn phải trả cho bà các khoản chi phí bà đã tạm ứng khi khởi kiện cũng như không có yêu cầu bồi thường thiệt hại sức khỏe do bị ô nhiễm. Đối với chi phí bà đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và yêu cầu bồi thường thiệt hại sức khỏe do bị ô nhiễm (nếu có), bà được quyền khởi kiện trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] *Về án phí:* Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T6 ngày 04/9/2024 thì giá trị xây dựng của diện tích $1,62\text{m}^2$ của tầng 2 và tầng 3 lấn chiếm không gian có giá trị 12.000.000 đồng. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 24 và Điều 26 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, bà Nguyễn Thị Lệ S phải chịu $12.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 600.000$ đồng án phí sơ thẩm dân sự. Bà P không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Phi P; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 479/2025/DS-ST ngày 01/7/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ S và ông Lâm Bá Đ tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng vi phạm không gian với diện tích $1,35\text{m} \times 1,20\text{m} = 1,62\text{m}^2$ là phần nhà vệ sinh ở tầng 2, tầng 3 của căn nhà B N, Phường A, quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ hiện trạng của Công Ty TNHH Đ2 lập ngày 15/12/2017 đã được Phòng Quản lý đô thị quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 25/12/2017).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3251/2007/GCN đã cấp cho ông Lâm Bá Đ và bà Nguyễn Thị Lệ S đối với nhà đất số B N, Phường A, quận B (thuộc thửa 36, tờ bản đồ 36 - Bản đồ địa chính Phường A). Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh, cấp mới lại Giấy chứng nhận cho phù hợp với quyết định của Bản án phúc thẩm.

2. Án phí: Bà Nguyễn Thị Lệ S phải chịu 600.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự, khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003492 ngày 17/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà S còn phải nộp tiếp 300.000 đồng. Bà P không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Các đương sự (9);
- Lưu vp (5), hs (2) 21b (án 09)

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

Bùi Đức Xuân