

Bản án số: 729/2018/DS-PT  
Ngày: 10-8-2018  
V/v tranh chấp 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 **Nguyễn Thị Thu Hằng**

*Các Thẩm phán:* 1. Bà **Nguyễn Thị Huyền**  
2. Bà **Phạm Thị Thảo**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Tòa án, 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 **Lê Trọng Long** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và ngày 10 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 05 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 129/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2626/2018/QĐ – PT, ngày 15/6/2018 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Hoàng Thị A**, sinh năm 1951; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng có bà **Vũ Thị Kim C**, sinh năm 1970; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 117 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 07/10/2015 tại Văn phòng Công chứng P, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 024092, Quyển số II TP/VPCC-SCC/HĐGD).

**2. Bị đơn:** Bà **Vũ Ngọc B**, sinh năm 1984; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 10 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**3.1 Bà Nguyễn Thị D**, sinh năm 1956; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B18/25 Tổ 24, Ấp X, xã Y, huyện Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.2 Ông Đỗ Hoàng Dân E**, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 10 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông **Hồ Hồng F**, sinh năm 1975; (vắng mặt)

3.4 Ông **Hồ Hữu G**, sinh năm 1980; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 63 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông **Vũ Đình H**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 117 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 70A đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Thanh J** và bà **Nguyễn Thị Mai K** (vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 21/UQ-UBND ngày 17/7/2017 của Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh)

3. Người kháng cáo: Bà **Hoàng Thị A**, sinh năm 1951 – Nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng có bà **Vũ Thị Kim C**, sinh năm 1970;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Hoàng Thị A có người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị Kim C trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z do bà Vũ Thị L là mẹ chồng bà A, được nhà nước cấp cho người bị hỏa hoạn theo giấy cấp ngày 22/7/1963, không còn bản chính. Năm 1977, bà L kê khai nhà cửa ngày 25/12/1977 mang số 56/25 Tổ X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất 160m<sup>2</sup>.

Năm 1996, do nhà nước mở đường nên phần đất này hiện nay còn 150,5m<sup>2</sup> (khi làm đường thì không có quyết định đền bù).

Năm 2010, bà A được những người thừa kế của bà Vũ Thị L (chết năm 1982) và ông Vũ Đình Q (chồng bà A, chết năm 1984) tặng cho theo biên bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 15/3/2010 tại Phòng công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02559 ngày 02/4/2010 của Ủy ban nhân dân quận Z có diện tích đất là 150,5m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng là 141,7m<sup>2</sup>.

Theo giấy chứng nhận trên thể hiện phần quyền sử dụng đất đã bị khuyết góc ở phía sau bên phải, tiếp giáp với phần đất bên hông nhà bà Y tại số 10 đường X, phường Y, quận Z có chiều dài 0,93m x ngang 0,61m, phần này do bà Y đã lấn chiếm làm cho phần đất phía sau nhà số 117 đường X bên góc phải bị khuyết góc.

Bà A yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04066 ngày 28/7/2011 do Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho bà Nguyễn Thị Y (đã chuyển nhượng cho bà Vũ Ngọc B và ông Đỗ Hoàng Dân E) đối với phần đất mà bà Y lấn chiếm của bà A. Đồng thời, yêu cầu bà B, ông E tự tháo dỡ phần xây dựng trên đất lấn chiếm, trả lại quyền sử dụng đất cho bà

A có diện tích là  $0.18\text{m}^2$  căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định vị trí diện tích do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/05/2016, số hợp đồng 1087/ĐĐBĐ-VPTP có xác nhận phần phía sau bản đồ của bà Vũ Thị Kim C đối với phần diện tích đất yêu cầu bị đơn trả lại và căn cứ vào công văn số 186/TTĐĐBĐ ngày 02/02/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định phần diện tích góc xéo thể hiện ở bản đồ số 1087/ĐĐBĐ-VPTP, ký ngày 12/05/2016 thể hiện thông tin phần kích thước, diện tích kéo dài hai cạnh nhà số 10 đường X và 117 đường X, phường Y, quận Z như sau :

- + Kích thước kéo dài cạnh phía Tây là 0,43m
- + Kích thước kéo dài cạnh phía Nam là 0,82m
- + Phần diện tích kéo dài 02 cạnh là  $0,18\text{m}^2$ .

Cơ sở pháp lý để nguyên đơn xác định phần đất có vị trí phía sau (bên phải tính từ mặt tiền đường X vào) thuộc nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z có chiều ngang là thẳng và vuông góc, không bị góc xéo như hiện trạng hiện nay thể hiện:

- Phiếu số thứ tự 139 ngày 22/07/1963 của Q. Đô Trưởng SAIGON gởi bà Vũ Thị L được thuê một nền nhà tại Trung tâm định cư F Khu 2 Tiểu đảo 56 nền số 25 (do bị hỏa hoạn).

- Bản kê khai nhà cửa số 56/25 ngày 25/12/1977 do bà Vũ Thị L đứng tên kê khai (thể hiện diện tích đất của khu nhà là  $160\text{m}^2$ ).

- Tờ đăng ký nhà - đất số 56/25 ngày 04/08/1999 do ông Vũ Đình Q đứng tên kê khai (thể hiện diện tích đất toàn bộ khuôn viên là  $160\text{m}^2$ ).

- Sơ đồ nhà đất số 56/25 đường X, số bản vẽ 2446P/HĐĐV/2004 đã kiểm tra 18/06/2004. (thể hiện chiều ngang nhà thẳng vuông góc)

- Bản kê khai nhà cửa nhà số 56/20 ngày 25/12/1977 của ông Hoàng Văn T;

- Bản kê khai nhà cửa nhà số 56/26 ngày của ông Võ Văn E;

- Bản kê khai nhà cửa nhà số 56/28 ngày 24/12/1977 của ông Nguyễn Văn R. Các nhà này trước đây cũng thuộc trường hợp được cấp nền nhà như bà Vũ Thị L có DT đất  $160\text{m}^2$ , nhưng hiện trạng đất không bị khuyết góc như nhà 117 X.

*Bị đơn bà Vũ Ngọc B trình bày:*

Năm 2015, bà và chồng là ông Đỗ Hoàng Dân E mua nhà số 10 đường X, phường Y, quận Z trực tiếp từ ông Hồ Hồng F và đã được trước bạ sang tên ngày 20/8/2015. Sau khi mua nhà vợ chồng bà xin phép xây dựng và đã được Ủy ban nhân dân quận Z cấp phép xây dựng số 1963 ngày 16/9/2015. Khi đang xây dựng thì chủ nhà số 117 đường X yêu cầu trả lại phần đất giáp ranh phía sau giữa hai nhà có diện tích  $0,93\text{m}^2$ . Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài

sản khác gắn liền với đất được cơ quan chức năng cấp cho bà A không thể hiện phần đất này thuộc nhà của bà A số 117 đường X.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng Dân E trình bày:*

Ông là chồng của bà Võ Ngọc B thống nhất với những lời khai của bà B, ngoài ra ông không có ý kiến khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y trình bày:*

Căn nhà số 10 đường X, phường Y, quận Z thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà theo giấy chứng nhận số vào sổ CH04066 do Ủy ban nhân dân quận Z cấp ngày 28/7/2011.

Ngày 21/5/2015, bà bán toàn bộ căn nhà số 10 đường X cho ông Hồ Hữu G bằng giấy tay, đã nhận đủ tiền và giao nhà cho ông G từ tháng 7/2015. Giấy tờ mua bán bên mua giữ nên bà không còn giữ tài liệu gì khác ngoài hợp đồng mua bán giấy tay. Việc ông G để cho ông Hồ Hồng F đứng tên trên giấy chủ quyền, bà không rõ, bà ký theo yêu cầu của ông G.

Bà hoàn toàn không mượn phần đất của bà A tại nhà số 117 đường X, phường Y, quận Z, không có việc nhà bà lấn chiếm phần đất của nhà bà A nên bà không đồng ý với việc bà A yêu cầu bà hoàn trả lại tiền cho người mua căn nhà số 10 đường X vì bà không lấn chiếm đất thuộc nhà của bà A tại số 117 đường X. Do bà thường xuyên đi chữa bệnh nên xin vắng mặt các phiên hòa giải và xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Z có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thanh J và Nguyễn Thị Mai K trình bày:*

Về cấp giấy chứng nhận số vào sổ CH04066 ngày 28/7/2011 của Ủy ban nhân dân quận Z theo Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 26/4/2011 của bà Nguyễn Thị Y, đã được Ủy ban nhân dân phường Z xác nhận vào tháng 6/2011, nội dung: Nguồn gốc sử dụng đất: đất thuộc khuôn viên nhà số 56/28 do bà Nguyễn Thị T sử dụng, đến năm 1978 cho con là bà Nguyễn Thị Y bằng miệng diện tích 40m<sup>2</sup> phần phía sau. Năm 1999, bà T có cam kết cho đất bà Y ký ngày 15/7/1999, bà Y kê khai 1999 với diện tích 40m<sup>2</sup>. Nay hiện trạng 38,13m<sup>2</sup> giảm diện tích so kê khai do kê khai ước chừng; Thời điểm sử dụng đất ổn định liên tục: trước 15/10/1993 đất ở; Thời điểm xây dựng nhà: 1978, sửa chữa tháng 04/2002 (có tường trình ký ngày 13/4/2011); Tình trạng tranh chấp và khiếu nại về nhà đất: không.

Theo hồ sơ tường trình và cam kết ngày 08/4/2011 bà Nguyễn Thị Y trình bày về nguồn gốc nhà, đất: Trước đây, gia đình bà Y có căn nhà số 56/28 đường X, Phường Y, quận Z cũ, đến năm 1978 có cho bà Y một phần đất phía sau hướng ra đường X diện tích ngang 5m, dài 8m, khi cho không có làm giấy tờ. Năm 1999, để bổ túc hồ sơ kê khai nhà, đất bà Nguyễn Thị T (mẹ bà Y) có làm giấy cho đất ngày 15/3/1999, hiện bản chính đã thất lạc kèm đơn có mất ngày 21/02/2011. Thực tế, lúc này đã có nhà trên đất. Nhà do bà Y tự xây dựng năm

1978 và sửa chữa không phép tháng 04/2002. Ông Võ Văn U xác nhận căn nhà trên là tài sản riêng của bà Y theo giấy cam kết tài sản riêng ngày 10/7/2009.

Ngày 28/7/2011, Ủy ban nhân dân quận Z đã cấp giấy chứng nhận số CH04066 đối với nhà số 10 đường X, phường Y cho bà Nguyễn Thị Y, tài sản riêng theo đơn cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y ngày 01/9/2009 của chồng bà Y là ông Võ Văn U, thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 58.

Về thông tin và cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vào ngày 29/7/2015 và 20/8/2015 trên trang 4 giấy chứng nhận số CH04066 ngày 28/7/2011:

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp thuộc thẩm quyền của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Do đó, Ủy ban nhân dân quận đề nghị Tòa án trao đổi và đề nghị chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có ý kiến về cơ sở pháp lý thực hiện cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà trên giấy chứng nhận.

Nhà, đất số 117 đường X (số nhà cũ: 56/25), phường Phú Thạnh:

Ủy ban nhân dân quận đã cấp giấy chứng nhận số CH02559 ngày 02/4/2010 cho bà Hoàng Thị A, thuộc thửa đất số 537 (số thửa cũ: một phần thửa (43, 44, 83 và đường)), tờ bản đồ số 58.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Z:

Về cơ sở pháp lý Ủy ban nhân dân quận cấp giấy chứng nhận số CH04066 ngày 28/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Y: Ủy ban nhân dân quận thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Về việc nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị A:

Việc bà Võ Ngọc B yêu cầu trả lại diện tích 0,93m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ 117 đường X, phường Y, quận Z và hủy Giấy chứng nhận số CH04066 ngày 28/7/2011 Ủy ban nhân dân quận đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Việc yêu cầu hủy cập nhật thay đổi trang bổ sung GCN ngày 20/8/2015 do ông Đỗ Hoàng Dân E, bà Vũ Ngọc B đứng tên chủ sở hữu: Ủy ban nhân dân quận đề nghị Tòa án yêu cầu chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hồng F trình bày:*

Năm 2015, ông có nhờ em ruột là Hồ Hữu G đứng ra giao dịch mua căn nhà của bà Nguyễn Thị Y tại địa chỉ số 10 đường X, phường Y, quận Z theo Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/5/2015 giữa ông G và bà Y, không công chứng.

Sau đó, ông G yêu cầu bà Y ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà với ông đối với căn nhà trên. Hợp đồng mua bán nhà có công chứng này ông đã làm thất lạc nên không có để nộp cho Tòa.

Sau khi được trước bạ sang tên, tháng 8/2015 ông ký hợp đồng mua bán nhà với vợ chồng bà Vũ Ngọc B và ông Đỗ Hoàng Dân E. Việc mua bán nhà

này đã thực hiện giao nhận nhà và tiền xong và ông E, bà B cũng đã được trước bạ sang tên.

Ông chuyển nhượng cho bà B, ông E đúng như hiện trạng diện tích như ông mua của bà Y, không thay đổi hiện trạng nhà và diện tích đất, không lấn chiếm đất của ai. Ông không có yêu cầu trong vụ án này, yêu cầu Tòa xử theo quy định pháp luật. Do ông bị bệnh tai biến, không tự đi lại được nên ông yêu cầu vắng mặt các buổi làm việc hòa giải và xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Hữu G trình bày:*

Ông là em ruột của ông Hồ Hồng F. Năm 2015, ông F có nhờ ông đứng ra giao dịch trực tiếp với vợ chồng ông bà Nguyễn Thị Y - Võ Văn U để mua nhà đất của bà Y tại địa chỉ số 10 đường X, phường Y, quận Z nên ông và bà Y đã ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/5/2015, hợp đồng này không công chứng.

Sau đó ông có yêu cầu bà Y đến Phòng công chứng ký Hợp đồng mua bán nhà với ông F. Ông biết ông F đã chuyển nhượng nhà này cho bà Vũ Ngọc B - ông Đỗ Hoàng Dân E. Ông xác định ông không có quyền lợi trong vụ án này yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận việc nên ông xin vắng mặt các buổi làm việc hòa giải và xét xử.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình H trình bày:*

Ông là con ruột của bà Hoàng Thị A. Năm 1999, ông đại diện gia đình làm thủ tục kê khai năm 1999 và thủ tục xin hợp thức hóa nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông xác định ông đã ký các văn bản, giấy tờ để xin cấp giấy chứng nhận gồm: Tờ kê khai nhà đất ngày 04/8/1999; Bản tường trình nhân thân ngày 02/11/2009; Bản tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 06/11/2009; Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm 2009.

Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 117 đường X, phường Y quận Z, số vào sổ: CH00250 do Ủy ban nhân dân quận Z cấp ngày 12/01/2010. Sau đó, ông đã chuyển nhượng nhà đất này cho mẹ là bà Hoàng Thị A theo Giấy chứng nhận số vào sổ: CH02559 ngày 02/04/2010 của Ủy ban nhân dân quận Z. (Tài sản riêng theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 008217 ngày 15/03/2010 lập tại Phòng công chứng N).

Nay ông không có ý kiến và yêu cầu gì về việc tranh chấp quyền sử dụng đất lấn chiếm giữa nhà mẹ ông (bà A) tại số 117 đường X và nhà số 10 đường X, phường Y, quận Z. Do ông bận công việc nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc hòa giải và xét xử của Tòa án.

**Bản án số 129/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:**

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị A về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số GCN: CH 04066 ngày 28/07/2011 của Ủy ban nhân dân quận Z và yêu cầu bà Vũ Ngọc B, ông Đỗ Hoàng Dân E tự tháo dỡ phần xây dựng trên đất lấn chiếm (góc xéo) để trả lại phần quyền sử dụng đất cho bà A có diện tích là  $0.18m^2$  có vị trí được căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí xác định vị trí diện tích do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ký ngày 12/05/2016 và công văn số 186/TTĐĐBĐ ngày 02/02/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 23/4/2018, nguyên đơn – Bà Hoàng Thị A có người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị Kim C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim C trình bày kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu bà Vũ Ngọc B là chủ nhà số 10 đường X, phường Y, quận Z trả lại phần đất góc xéo có diện tích  $0,18m^2$  cho nhà bà A để nhà được vuông góc vì phần diện tích đất góc xéo này là thuộc nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z do bà Y lấn chiếm xây dựng, sau đó bà Y đã được cấp giấy chủ quyền và bán cho vợ chồng bà Vũ Ngọc B và ông Đỗ Hoàng Dân E; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho bà Nguyễn Thị Y, đã chuyển nhượng cho bà Vũ Ngọc B và ông Đỗ Hoàng Dân E đối với phần đất bà Y lấn chiếm của bà A. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Y trả bằng giá trị đối với phần diện tích lấn chiếm  $0.18m^2$  cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Vũ Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng Dân E, ông Hồ Hữu G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung vụ án Viện kiểm sát đề nghị:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà A đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho bà Nguyễn Thị Y ngày 28/7/2011, sau đó bà Y chuyển nhượng lại cho bà Vũ Ngọc B và ông Đỗ Hoàng Dân E. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận do ông Vũ Đình H đại diện kê khai ngày 29/10/2009 thể hiện nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z diện tích  $150.5m^2$ , có sự giảm diện tích so với kê khai trước đây là do mở đường X vào năm 1996 và do sự sửa chữa nhà vào năm 2001. Ngoài ra, căn cứ vào bản vẽ sơ đồ số 5663/HĐĐV 2009 kiểm tra ngày 29/09/2009 thể hiện rõ phần đất xéo

tranh chấp như nguyên đơn đã nêu trong đơn khởi kiện là thuộc nhà của bà Nguyễn Thị Y. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà Y và bà B, ông E là hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và thực hiện đúng các quy định. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà A là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, xét đánh giá kết quả tranh tụng, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Bị đơn bà Vũ Ngọc B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng Dân E, ông Hồ Hữu G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y, ông Hồ Hồng F, ông Vũ Đình H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị A có người đại diện theo uỷ quyền là bà Vũ Thị Kim C, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04066 do Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho bà Nguyễn Thị Y ngày 28/7/2011 (đã chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng cho bà Vũ Ngọc B và ông Đỗ Hoàng Dân E) đối với phần đất mà bà Y lấn chiếm của bà A và yêu cầu bị đơn bà B, ông E tự tháo dỡ phần xây dựng trên phần đất lấn chiếm (góc xéo) để trả lại phần quyền sử dụng đất cho bà A có diện tích là 0,18m<sup>2</sup> có vị trí được căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí xác định vị trí diện tích do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ký ngày 12/05/2016 và công văn số 186/TTĐĐBĐ ngày 02/02/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy:

[2.1] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z, số vào sổ: CH02559 ngày 02/04/2010 của Ủy ban nhân dân quận Z cấp cho bà Hoàng Thị A; Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do ông Vũ Đình H đại diện kê khai ngày 29/10/2009; Bản tường trình nguồn gốc nhà đất do ông Vũ Đình H đứng tên ngày 06/11/2009; Sơ đồ nhà số 117 đường X, phường Y, quận Z số 5663/HĐĐV 2009 do Công ty trách nhiệm hữu hạn khảo sát và thiết kế T lập đã được Phòng Tài nguyên và môi trường quận Z kiểm tra ngày 29/09/2009, đều thể hiện nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z có diện tích là 150,5m<sup>2</sup>. Điều này đã được ông Vũ

Đình H là chủ sở hữu nhà đất đã tự trình bày về nguồn gốc nhà đất ngày 06/11/2009 và sự chênh lệch đất ở bị giảm so với các giấy tờ kê khai trước đây là 160m<sup>2</sup> là do di dời mở rộng đường X vào năm 1996, do tự sửa chữa nhà năm 1996, sửa chữa nhà lần hai năm 2001. Như vậy, ngay thời điểm kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất năm 2009, chính ông Vũ Đình H đã xác định diện tích nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z là 150,5m<sup>2</sup> là đúng diện tích thực tế nguyên đơn đang quản lý sử dụng, đúng diện tích mà chủ sử dụng nhà đất đã kê khai, đúng với số liệu đo đạc thực tế phù hợp với quy định tại Khoản 5 Điều 98, điểm e Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[2.2] Tại sơ đồ số 5663/HĐĐV 2009 kiểm tra ngày 29/09/2009 đã thể hiện rõ phần đất góc xéo mà nguyên đơn hiện đang tranh chấp thuộc nhà bà Nguyễn Thị Y.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng đã phát hiện bà Y lấn chiếm phần đất góc xéo thuộc nhà số 117 đường X trước khi lập bản vẽ sơ đồ số 5663/HĐĐV 2009 kiểm tra ngày 29/09/2009 và ngay khi xem bản vẽ phát hiện phần đất góc xéo thuộc nhà bà Y. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh thể hiện sự thỏa thuận xác nhận của bà Y về phần đất tranh chấp thuộc nhà số 117 đường X hoặc văn bản nào thể hiện sự phản hồi của nguyên đơn khi phát hiện phần đất góc xéo của nhà đất số 117 đã bị chủ nhà số 10 đường X là bà Y lấn chiếm và có yêu cầu cơ quan chức năng xem xét có sự điều chỉnh về phần diện tích đất đã bị chiếm. Mặt khác, tại Mục 6 phần ghi chú trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Hoàng Thị A (Bút lục số 71) thể hiện phần chi tiết theo bản vẽ hiện trạng số 5663/HĐĐV 2009 kiểm tra ngày 29/09/2009 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn khảo sát và thiết kế ADEC lập là đúng hiện trạng, diện tích thực tế mà nguyên đơn được sở hữu và sử dụng là 150,5m<sup>2</sup> theo đúng quy định tại Điều 160 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.4] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Y phải trả bằng giá trị đối với phần đất đã lấn chiếm là 0.18m<sup>2</sup> cho nguyên đơn với giá khoảng 70.000.000 đồng/m<sup>2</sup> do bà Y lấn chiếm đất và bán cho người khác.

[2.5] Xét thấy, tại văn bản số: 4035/TNMT-QLĐĐ ngày 30/11/2017 của phòng Tài Nguyên và Môi trường quận Z cho thấy: Khi áp ranh thửa đất của nhà đất số 10 đường X và nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z theo các bản vẽ số 556/HĐĐV/2011, 1087/ĐĐBĐ-VPTP lên bản đồ ĐCCQ 2005 phường Y, quận Z, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy các nhà đất nêu trên có ranh thửa đất không trùng lấn ranh. Đồng thời, tại họa đồ vị trí của hai nhà số 10 đường X và nhà số 117 đường X, phường Y, quận Z do Ủy ban nhân dân phường Y, quận Z cung cấp theo văn bản số: 1578/UBND ngày 03/11/2017 thể hiện phần diện tích đất góc xéo nguyên đơn tranh chấp thuộc nhà đất số 10 đường X, phường Y, quận Z. Điều này thể hiện bà Y không lấn chiếm đất của

nguyên đơn. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Y trả giá trị đối với phần diện tích lấn chiếm là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Như vậy, bản án sơ thẩm xác định phần đất góc xéo giáp ranh giữa góc phải cuối nhà số 117 đường X với phần hông nhà đất số 10 đường X, phường Y, quận Z mà nguyên đơn tranh chấp không thuộc phần đất của nhà đất số 117 đường X, phường Y, quận Z của nguyên đơn, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị A có người đại diện theo uỷ quyền là bà Vũ Thị Kim C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 5 Điều 98, điểm e Khoản 1 Điều 100, Khoản 1 Điều 203, Khoản 1 Điều 202 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 165, Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 5, Khoản 3 Điều 27 và tại mục 1, mục 2 phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12;

- Áp dụng Điều 48 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị A;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 129/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị A về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN: CH 04066 ngày 28/07/2011 của Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu bà Vũ Ngọc B, ông Đỗ Hoàng Dân E tự tháo dỡ phần xây dựng trên đất lấn chiếm (góc xéo)

để trả lại phần quyền sử dụng đất cho bà A có diện tích là 0.18 m<sup>2</sup> có vị trí được căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí xác định vị trí diện tích do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ký ngày 12/05/2016 và công văn số 186/TTĐĐBĐ ngày 02/02/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Hoàng Thị A nộp 470.000 (Bốn trăm bảy mươi ngàn) đồng, sau khi được trừ đi tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0001588 ngày 26/10/2015 và số tiền 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0025233 ngày 16/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, bà A còn phải nộp thêm 70.000 (Bảy mươi ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí định giá đất do nguyên đơn chịu là 1.200.000 (Một triệu hai trăm ngàn) đồng (nguyên đơn đã nộp đủ).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà A phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0012012 ngày 23/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA  
PHIÊN TÒA**

**Phạm Thị Thảo**

**Nguyễn Thị Huyền**

**Nguyễn Thị Thu Hằng**



***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú, TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (T 17).

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

**Nguyễn Thị Thu Hằng**

