

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

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

Bản án số: 95/2025/DS-PT

Ngày 19-8-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu tháo dỡ tài sản và hủy một phần Giấy
CNQSDĐ”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1005/DS-
PT ngày 09 tháng 12 năm 2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo
dỡ tài sản và hủy một phần giấy CNQSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 384/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 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: 398/2025/QĐ-PT, ngày 04
tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Từ Xuân G, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 6/15 đường 20,
khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay số 6/15
đường 20, khu phố 4, phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp ông G: Ông Nguyễn Tấn Th, sinh năm 1968; cư trú
tại: Số 26/26 đường 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ
Chí Minh (Nay số 26/26 đường 20, khu phố 4, phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí
Minh) là người đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 07/3/2019; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1948; vắng mặt.

2. Bà Bùi Lan T, sinh năm 1959; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 15/17 Đặng Thị R, tổ 42, khu phố 4, phường Linh T, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 15/17 Đặng Thị R, tổ 42, khu phố 4, phường Bình Tr, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Thanh B, sinh năm 1977; cư trú tại: 54 đường Khổng T, khu phố 1, phường Hiệp P, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 54 đường Khổng T, khu phố 1, phường Tăng Nhơn Ph, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền; Giấy ủy quyền ngày 13/11/2019; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 6/15 đường 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Địa chỉ: Số 6/15 đường 20, khu phố 4, Phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí Minh) ; vắng mặt.

2. Ông Trương Công D, sinh năm 1987; vắng mặt.

3. Bà Trần Đan Ng, sinh năm 1991; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số 22 đường 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Số 22 đường 20, khu phố 4, phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 63 Lý Tự Tr, phường Sài G, TP. Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc Qu, sinh năm 1976; bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm: 1979; Cùng địa chỉ: 407 Lô A7 III Chung cư Bắc Đinh Bộ L, 184 Nguyễn X, Phường 26, Quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là 407 Lô A7 III Chung cư Bắc Đinh Bộ L, 184 Nguyễn X, phường Thạnh Mỹ T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Ông Trần Văn D, sinh năm 1958; Địa chỉ: 6/16 Đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 6/16 Đường số 20, khu phố 4, phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Ông Hoàng Trung V, sinh năm 1979; Địa chỉ: 6/28b đường 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 6/28b đường 20, khu phố 4, phường Hiệp B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Từ Xuân G là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 02 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25 tháng 11 năm 2019 của nguyên đơn ông Từ Xuân G và bản tự khai của ông Nguyễn Tấn Th là người đại diện theo ủy quyền; cùng các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nguyên lô đất diện tích 49,11m² thửa 552 thuộc tờ bản đồ số 34 tọa lạc Đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Quận (Nay Thành phố) Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

là do nguyên đơn ông Từ Xuân G nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Phương L theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18999 ngày 18/9/2009 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây viết tắt Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 18/9/2009). Ông Giáp chỉ biết diện tích đất 49,11m² này trước đó ông Q, bà L cũng đã được UBND Quận Thủ Đức cấp GCNQSDĐ ngày 31/7/2009 nên hai bên thống nhất chuyển nhượng, phần đất không được công nhận và không chuyển nhượng là 23,39m². Còn nguồn gốc đất này trước đó của ai ông Giáp không biết.

Trước khi nhận chuyển nhượng, ông Q, bà L có chỉ ranh giới phần đất chiều ngang là 4m, chiều dài lô đất tính từ vách tường sau của căn nhà bà L, ông Q (giáp đất ông Trần Văn H, bà Bùi Lan T) trở ra phía trước giáp với đường là 19,5m (tính cả chiều dài phần đất không được công nhận), không ký giáp ranh với các các hộ lân cận. Tại thời điểm ông G nhận chuyển nhượng thì phần đất giáp ranh với đất của ông H, bà Lan T vẫn còn là đất trống, không có ranh rào giữa hai bên nhưng ông G có để mấy cục gạch để xác định ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông G làm thủ tục sang tên và ngày 28/9/2009 UBND Quận Thủ Đức đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4213/2009/GCN cho ông Từ Xuân Giáp (Sau đây viết tắt GCNQSHNỞ, SDDỞ). Năm 2011, ông G tháo dỡ nhà cũ xin phép xây dựng lại nhà mới theo giấy phép xây dựng số 1569/GPXD ngày 25/7/2011, do UBND Quận Thủ Đức cấp. Khi làm nhà ông G chừa phần đất phía sau nhà có diện tích là 20m² (chiều dài 5m chiều ngang 4m) mục đích là để làm sân + công trình phụ nhưng chưa có điều kiện nên vẫn để trống và phần đất còn lại có diện tích 31,21m². Ông G xây nhà có xây lấn ra phần đất không công nhận phía trước giáp với đường có diện tích là 11,98m². Vậy nên phần đất hiện trạng ông G đã xây tổng cộng 43,19m² (trong đó đất được công nhận 31,21m², đất không được công nhận 11,98m²).

Khi nguyên đơn ông G mua nhà đã có đường hiện hữu như hiện nay, bên bán chỉ rõ ranh đất, vị trí đất đã xác định tại sơ đồ trong GCNQSHNỞ và SDDỞ như bản đồ hiện trạng vị trí xác định tranh ngày 10/7/2019, của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thể hiện. Tại Biên bản công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30/8/2023, nguyên đơn ông G xác định: Lúc mua nhà của ông Q, bà L phần đất đang tranh chấp là công trình phụ, từ vị trí đó nhìn về phía đất nhà ông H là bãi đất trống, có các bụi chuối và cỏ dại. Đường ranh các nhà bên cạnh nguyên đơn không biết chỉ quan tâm đến phần đất nhà nguyên đơn.

Khoảng tháng 8/2018, ông Trần Văn H, bà Bùi Lan T có đất tại địa chỉ số 22 đường 20, khu phố 4, phường Linh Đ đã xây nhà trọ lấn chiếm toàn bộ diện tích đất 20m² của ông G, khi phát hiện ông G đã trực tiếp yêu cầu ông H, bà T tháo dỡ phần công trình xây trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu, ông H có hứa sẽ mang giấy tờ ra để hai bên cùng trao đổi nhưng không thực hiện nên ông G làm đơn yêu cầu UBND phường giải quyết cũng không thành và đã khởi kiện ra Tòa.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã đo đạc phần đất các bên đang sử dụng và tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh của Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí lập ngày 10/7/2019, thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 17,9m² đã được UBND Quận Thủ Đức cấp GCNQSHNỞ, QSDĐỞ hồ sơ gốc số 4213/2009/GCN cho ông G vào ngày 28/9/2009, nhưng ngày

18/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lại cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 789853 cho bà Bùi Lan Tắc chồng lên phần đất có diện tích 17,9m² của ông G là cấp sau GCNQSHNỞ, QSDĐỞ của ông G và cấp không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông G nên ông G yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T tháo dỡ công trình xây trên phần đất 17,9m² trả lại hiện trạng ban đầu đối với diện tích đất 17,9m² (chiều ngang 4m, chiều dài 4,75m) thuộc thửa đất 552, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức, tương ứng vị trí số 5, 6, 7 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/7/2019, vì phần đất này thuộc GCNQSHNỞ, QSDĐỞ của ông G. Hủy một phần diện tích đất 17,9m² đất tại GCNQSDĐ số: CI 789853 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp cho bà Bùi Lan T ngày 18/10/2017. Việc đo đạc toàn bộ khuôn viên đất của nguyên đơn, bị đơn đã được Tòa án nhân dân quận Thủ Đức yêu cầu đo vẽ áp ranh trên GCNQSDĐ của hai bên, xác định phần đất tranh chấp, phần không tranh chấp, phần công trình trên đất thể hiện bản đồ hiện trạng ngày 10/7/2019 rồi nên ông G không đồng ý đo đạc lại, còn ông H muốn đo ông G không có ý kiến. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 26/10/2024, Viện Kiểm Sát có yêu cầu nên ông G có ký hợp đồng với Trung tâm để đo đạc lại nhưng nhà số 6/17, nhà số 6/19 Đường số 20 không mở cửa nên không đo đạc được, nay nguyên đơn ông Từ Xuân G vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Trần Văn H, bà Bùi Lan T tại bản tự khai ngày 01/4/2019, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Thanh B trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Không đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì phần diện tích đất 478,5m² hiện bị đơn ông H, bà T đang quản lý sử dụng tại địa chỉ số 22 Đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức thuộc phần đất còn lại được Nhà nước (UBND Quận Thủ Đức) công nhận tại GCNQSDĐ số A4571 ngày 27/4/1996 (đứng tên bà Bùi Lan T) trên tổng diện tích 7.543m². Từ năm 1996 đến năm 2017 gia đình bị đơn ông H, bà T canh tác hoa màu trên diện tích đất này. Trong quá trình quản lý sử dụng từ năm 1996, 2001, 2002 bị đơn có chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho một số hộ dân trong đó có hộ bà Nguyễn Thị R và phần đất bị đơn bán cho bà R là đất nông nghiệp không có đường đi như hiện nay.

Sau khi chuyển nhượng, diện tích đất còn lại là 479m², bị đơn sử dụng ổn định không tranh chấp. Phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị R, năm 2003 bà R lập hồ sơ chuyển mục đích sử dụng được cấp GCNQSDĐ ngày 29/11/2002 và phân lô xây nhà bán cho 03 hộ là bà Nguyễn Thị Phương L diện tích đất 49,11m², diện tích xây dựng 39,08m²; ông Trần Văn L diện tích đất 79,46m² diện tích xây dựng 63,50m²; bà Doãn Thị H diện tích đất 71,43m², diện tích xây dựng 57,70m² và những người này đã được cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ không tranh chấp với gia đình bị đơn. Trong năm 2017 bị đơn có làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng phần đất còn lại và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CI789853 ngày 18/10/2017 với diện tích 478,5m² (so với diện tích đất được công nhận vẫn còn thiếu 0,5m²).

Nguồn gốc quyền sử dụng diện tích đất 49,11m² tại GCNQSHNỞ, QSDĐỞ hồ sơ gốc số 4213/2009/GCN do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 28/9/2009 cho ông G

cũng là phần đất ông Q, bà L mua của bà Róng và được UBND Quận Thủ Đức cấp GCNQSHN và QSDĐ ngày 31/7/2009, từ nguồn gốc ban đầu của bị đơn nên việc nguyên đơn ông Giáp cho rằng bị đơn lấn chiếm 17,9m² đất là không có cơ sở. Khi bà R bán đất nên có nhà cho 03 hộ nhà dân đã có ký giáp ranh đầy đủ. Ranh đất nhà ông H và nhà ông G trước đây là tường lửng do bà R hay vợ chồng ông Q, bà L xây thì bị đơn không biết nhưng khi vợ chồng bà L, ông Q ở đã có tường, có toilet ngăn với phần đất trống nhà bị đơn. Khi ông G mua nhà và xây lại nhà như hiện nay hoàn toàn không có chừa phần đất trống nào. Hiện trạng nhà ông G như hiện nay là hiện trạng nhà ông Q, bà L và vị trí đất bà R mua rồi phân lô xây nhà tạm bán. 02 căn nhà liền kề với nhà ông G hiện nay (nhà số 6/17, 6/19 Đường số 20) cũng là những căn nhà bà R bán, cùng ranh hướng nam với đất nhà ông H sử dụng ổn định không ai lấn chiếm nên ông G nói ông H lấn chiếm là không đúng.

Bị đơn bán nguyên phần đất nông nghiệp diện tích 657m² cho bà Róng, còn bà R phân lô bán cho người khác và được cấp GCNQSHN, QSDĐ không liên quan đến phần đất của ông H, bà T. Vì hiện trạng đất bán cho bà R và hiện trạng đất hiện nay của bị đơn đang sử dụng không thay đổi, đất bán cho bà R mà nguyên đơn tranh chấp cũng trong phần đất bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ số 00071 ngày 24/7/1996 đến năm 2017 chuyển mục đích còn lại sang đất ở nên mới được Sở Tài nguyên và Môi Trường cấp đổi lại vào ngày 18/10/2017, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 10/7/2019, phần đất của bị đơn còn thiếu 0,5m² nên không thể có việc lấn đất của nguyên đơn.

Phần đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/7/2019, chồng lấn vị trí 5,6,7 tại GCNQSHN, QSDĐ của nguyên đơn và GCNQSDĐ của bị đơn là do đo đạc cắm tọa độ sai chứ hiện trạng ranh đất không thay đổi; đất bị đơn ông H, bà T vuông vức không thể có việc lấn chiếm như ông G nêu. Ngoài ra, Bản vẽ tọa độ được phòng Quản lý Đô thị Quận Thủ Đức xác nhận hiện trạng ngày 5/8/2003 do bà Róng, bà Nguyễn Thị Phương L và con ông H là Trần Bùi Lan Th ký giáp ranh thể hiện rõ vị trí mua bán từ bà R sang bà L nay là nhà ông G đúng với vị trí nhà ông G đang sử dụng hiện nay. Bị đơn không đồng ý đo đạc lại toàn bộ khu đất, vì đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, đề nghị căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 19/4/2022 có ý kiến trình bày: thông nhất với tất cả lời khai trình bày và yêu cầu của ông Từ Xuân G (Chồng bà H).

Sở Tài nguyên và Môi trường đã được tổng đạt các thông báo, văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định tại các Điều 177, Điều 178 của Bộ luật Tố tụng dân sự để có ý kiến và tham gia phiên tòa nhưng không có ý kiến trình bày và không đến Tòa. Ngày 25/6/2024 có ông Lê Quốc C có mặt và có ý kiến: Sau khi xem bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 10/7/2019, ranh thực tế không có chồng lấn; ranh cấp giấy có chồng lấn về tọa độ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/10/2017 cho bị đơn là đúng với ranh thực tế nên hiện trạng đất giữa hai bên không chồng lấn; việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy cho bà Bùi Lan T là đúng quy định pháp luật nên không đồng ý yêu cầu hủy giấy của nguyên đơn.

Bà Trần Đan Ng, ông Trương Công D: Là người đang thuê phòng trọ bị đơn xây

tại phần đất tranh chấp, có Bản cam kết ngày 20/9/2023, đề nghị được vắng mặt và không triệu tập với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì chỉ là người thuê trọ và cam kết không khiếu nại gì.

Ủy ban nhân dân Quận (nay Thành phố) Thủ Đức tại Công văn số 1125/UBND-TNMT ngày 23/3/2020 có ý kiến về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4213/2009/GCN ngày 28/9/2009 cho ông Từ Xuân Giáp: Đất do bà Bùi Lan T sử dụng và được UBND huyện Thủ Đức cấp GCNQSDĐ số A 344571 ngày 27/4/1996 với diện tích đất 7.543m² thuộc thửa đất số 361, 362, 364, 369 tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT-UB) phường Linh Đ, Quận Thủ Đức. Năm 2002, bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị R một phần diện tích 657m² thuộc thửa đất số 361, 362 (thửa mới 1554) tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB) phường Linh Đ, quận Thủ Đ. Bà R đã được UBND Quận Thủ Đ cấp GCNQSDĐ số T 886568 ngày 24/4/2002 công nhận diện tích 657m², mục đích trồng cây hàng năm khác. Năm 2002, bà R tiếp tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất 98m² thuộc một phần thửa đất số 1554 (Thửa mới 1559) tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB) và được cấp GCNQSDĐ số V 903890 ngày 29/11/2002 mục đích làm nhà ở. Năm 2003, bà R tiếp tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 102m² thuộc một phần thửa đất số 1554 (Thửa mới 1075) tờ bản đồ số 01 (TL 02/CT-UB) và được cấp GCNQSDĐ số V 906944 ngày 07/03/2003 công nhận diện tích 102m², mục đích làm nhà ở theo quyết định số 146/QĐ-UB ngày 21/02/2003 ghi nhận vị trí khu đất đề nghị chuyển mục đích cách tim đường trải đá phía đông Bắc là 4,7m. Năm 2003, bà R xây dựng nhà theo giấy phép xây dựng số 367/GPXD ngày 02/5/2003 với diện tích xây dựng 160,28m², biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 2298/BBHC ngày 21/7/2003 của UBND Quận Thủ Đức. Năm 2003, bà Róng chuyển nhượng một phần nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Phương L theo Hợp đồng mua bán nhà số 3779/HĐ-MBN ngày 12/8/2003 tại Phòng Công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất ở là 49,11m², diện tích xây dựng 39,08m². Năm 2009, bà L lập thủ tục đo vẽ lại toàn bộ khu đất và đề nghị cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ số 3490/2009/GCN cho ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Phương L, công nhận diện tích đất ở 49,11m²; phần diện tích đất 23,39m² trong phạm vi quy hoạch không được công nhận (Sơ đồ trên trang 3 giấy chứng nhận thể hiện vị trí khu đất được công nhận cách tim đường trải đá từ 8,3-8,6m). Cùng năm 2009, ông Q, bà L chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Từ Xuân G sử dụng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18999 ngày 18/8/2009 tại Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/9/2009, UBND Quận Thủ Đức cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ hồ sơ gốc số 4213/2009/GCN cho ông Từ Xuân G, công nhận diện tích đất ở 49,11m²; phần diện tích đất 23,39m² trong phạm vi quy hoạch không được công nhận. Căn cứ pháp lý cấp giấy cho ông G theo khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003.

Về quá trình cấp GCNQSDĐ số CI789853 ngày 18/10/2017 cho bà Bùi Lan T tại thửa đất số 603 tờ bản đồ số 34, phường Linh Đ: Đất do bà Bùi Lan T sử dụng đã được UBND huyện (Cũ) Thủ Đức cấp GCNQSDĐ số A 344571 ngày 27/4/1996 với diện tích đất 7.543m² thuộc thửa đất số 361, 362, 364, 369 tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT-UB) phường Linh Đ, quận Thủ Đ, trong quá trình sử dụng bà T tách một phần đất chuyển nhượng cho các hộ dân, phần diện tích còn lại tiếp tục sử dụng và chuyển

mục đích sử dụng. Năm 2004, bà T lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 361, 362 tờ bản đồ số 01 và được cấp GCNQSDĐ số Y 864732 ngày 14/01/2004 với diện tích 200m² mục đích xây dựng nhà ở thuộc thửa đất số 703 tờ bản đồ số 01 (TL02/CT-UB). Phần diện tích đất 278,5m² còn lại thuộc GCNQSDĐ số A 344571 ngày 27/4/1996 bà T tiếp tục sử dụng. Năm 2017, bà T lập thủ tục cấp đổi GCN đối với 2 phần diện tích đất trên đồng thời đề nghị chuyển mục đích sang đất ở tại đô thị diện tích 195m² (Trong phần diện tích 278,5m² đã được cấp GCNQSDĐ số A 344571 ngày 27/4/1996). Ngày 18/10/2017, Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789853 cho bà Bùi Lan T công nhận diện tích đất 478,5m² (Trong đó đất ở tại đô thị 395m², đất trồng cây hàng năm khác 83,5m²). Căn cứ pháp lý cấp GCNQSDĐ ngày 18/10/2017 cho bà Bùi Lan T: Điều 37, Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Ý kiến về việc xác định quyền sử dụng đất tại vị trí số 5, 6, 7, 8, 9 theo Bản đồ hiện trạng xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/10/2019 có chồng ranh giữa 02 GCNQSDĐ hay không: Theo UBND Quận Thủ Đức, khu đất do ông Từ Xuân G và bà Bùi Lan T sử dụng có nguồn gốc thuộc GCNQSDĐ số A4571 ngày 27/4/1996 do UBND Quận Thủ Đức cấp cho bà Bùi Lan T, trong quá trình sử dụng bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị R, sau đó bà R chuyển nhượng một phần cho bà Ngô Thị Phương L. Trong quá trình chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định, có bản vẽ hiện trạng vị trí xác định ranh đất chuyển nhượng qua từng thời kỳ. Năm 2009, bà L có lập thủ tục đo vẽ lại nhà đất để cấp lại giấy chứng nhận và sau đó chuyển nhượng cho ông Từ Xuân G sử dụng, hiện nay ông G đã được cấp GCNQSHNỞ và QSDĐỞ hồ sơ gốc số 4213/2009/GCN ngày 28/9/2009. Phần diện tích đất còn lại thuộc GCNQSDĐ số A 344571 ngày 27/4/1996 do bà T sử dụng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789853 ngày 18/10/2017. Qua kiểm tra được biết giấy nêu trên của ông G có sự chồng lấn ranh với cấp ngày 18/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Bùi Lan T. Ý kiến của UBND Quận Thủ Đức về việc này: Trong quá trình đo đạc Bản đồ hiện trạng vị trí để cấp đổi 02 GCNQSDĐ, QSHNỞ của ông G và bà T nêu trên đã thể hiện chưa chính xác ranh sử dụng đất. UBND Thành phố Thủ Đức đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố hướng dẫn các đương sự liên hệ Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn đo đạc lại toàn bộ khuôn viên đất, đồng thời thể hiện ranh đất chuyển nhượng qua các thời kỳ để xác định ranh sử dụng đất giữa bà T và ông G. Về kết cấu các công trình xây dựng tại các vị trí số 5, 6, 7, 8, 9 theo Bản đồ hiện trạng xác định ranh ngày 18/10/2019: Qua kiểm tra ghi nhận công trình xây dựng có kết cấu tường tôn, tường gạch xây, mái tôn. Căn cứ khoản 3 Điều 94 Luật nhà ở năm 2014. Về nguyên tắc khi thực hiện phá dỡ nhà ở phải đảm bảo an toàn cho công trình còn lại thuộc diện không bị phá dỡ. Tổ chức cá nhân thực hiện phá dỡ phải có đủ năng lực về xây dựng phá dỡ, đồng thời việc phá dỡ phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Người làm chứng ông Trần văn D, ông Hoàng Trung V do nguyên đơn đề nghị triệu tập tham gia phiên tòa có ý kiến trình bày:

Đều ở gần nhà ông G nên nhìn thấy ranh giới phần đất đang tranh chấp, trước

khi ông G xây nhà thì đất của ông Giáp có một căn nhà lớn và căn nhà nhỏ, có ranh tường lũng lợp tôn. Khi ông G xây nhà xong vẫn còn khoảng đất trống phía sau.

Tại Bản án dân sự số 384/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 91, Điều 92, Điều 93, khoản 4 Điều 34, Điều 37; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 157, Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Bộ luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 158, Điều 159 Bộ luật Dân sự; Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013;

Áp dụng 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; Luật thi hành án Dân sự sửa đổi bổ sung 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Xuân G về việc: Buộc bị đơn ông Trần Văn H, bà Bùi Lan T tháo dỡ công trình xây trên phần đất 17,9m² (chiều ngang 4m chiều dài 4,75m) thuộc thửa đất 552 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đ, tương ứng vị trí số 5, 6, 7 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 5/7/2019 trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn. Không chấp nhận 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: CI 789853 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 18/10/2017 cho bà Bùi Lan T đối với diện tích đất 17,9m² đất tại các vị trí nêu trên.

2. Nguyên đơn ông Từ Xuân G có quyền liên hệ cơ quan chức năng đề nghị xem xét giải quyết theo quy định pháp luật về đất đai và quy hoạch đất hiện nay đối với sơ đồ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của nguyên đơn lệch với hiện trạng diện tích thực tế sử dụng nhà đất tại số 6/15 Đường số 20, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/7/2024 ông Từ Xuân G kháng cáo yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy một phần giấy CNQSDĐ và buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại phần đất 17,9m² (chiều ngang 4m, chiều dài 4,75m) thuộc thửa đất 552, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đ cho ông G.

Tại phiên tòa, ông G vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ông Giáp và người đại diện cho ông G trình bày: Căn cứ để ông G tranh chấp đòi 17,9m² đất là do ông G được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 28/9/2009, trước đó chủ cũ là ông Q, bà L cũng được cấp giấy đối với diện tích này; việc cấp giấy này có phù hợp với bản vẽ ngày 05/8/2003 khi ông Q, bà L mua nhà đất của bà R thì ông G không biết; trong quá trình sử dụng đất 17,9 ông G xây nhà chừa lại diện tích này để xây dựng công trình phụ thì bị bà T lấn chiếm, sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét

Bản đồ hiện trạng, vị trí ngày 20/3/2009 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thủ Đức nghiệp vụ, sau đó mới cấp giấy cho ông Q, bà L và ông G; đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông G sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện cho bị đơn trình bày: Nguồn gốc khu đất này của bà Tắc, đến năm 2017 bà T đã chuyển nhượng và còn lại 478,5m², tại thửa 603, tờ bản đồ số 34, được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi lại giấy cho bà T, bà T đã sử dụng ổn định phần đất tranh chấp từ trước đến nay không có ai sử dụng; bà T không có giao dịch chuyển nhượng đất với ông G, theo bản vẽ ngày 05/8/2003, bà R bán nhà đất số 6/15 cho ông Q, bà L có sơ đồ bản vẽ, các bên đã ký kết. Hiện nay theo giấy của bà T thì đất vẫn còn thiếu nên không có căn cứ bà T lấn chiếm đất của ông G. Đề nghị bác đơn kháng cáo của ông G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của ông G là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Xuân G đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Xuân G:

[3.1]. Nguyên đơn, bị đơn đều xác định diện tích đất đang tranh chấp là vị trí số 5, 6, 7 diện tích 17,9m², giáp ranh giữa hai nhà số 22 đường số 20 và nhà 6/15 đường số 20 phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 10/7/2019.

[3.2]. Bị đơn bà Bùi Lan Tắc được UBND huyện (Thành phố) Thủ Đức cấp GCNQSDĐ ngày 27/4/1996 diện tích 7.543m² tại các thửa 361, 362, 364, 369, tờ bản đồ số 1 (Tài liệu CT/02). Năm 2000 - 2003 bà T đã chuyển nhượng cho các hộ khác và ông Đỗ Văn Ng, bà Nguyễn Thị R; diện tích còn lại của bà Tắc được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CI 789853 ngày 18/10/2017 diện tích 478,5m², thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 34, tại 22 đường số 20, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đức.

[3.3]. Theo Quyết định số 146/QĐ-UB ngày 21/02/2003 và Giấy phép xây dựng số 367/GPXD ngày 02/5/2003, bà R xây nhà với tổng diện tích 160,28m², đường hẻm rộng 4m; ngày 21/7/2003 bà R được Phòng Quản lý Đô thị xác nhận công trình hoàn thành; ngày 01/8/2003 được cấp tạm số nhà 6/19 với vị trí nhà ở giữa - theo sơ đồ vị trí nhà. Bà R tiếp tục lập bản vẽ họa đồ vị trí diện tích đất và diện tích xây dựng ngày

28/7/2003, chia nhà đất thành 03 phần được Phòng Quản lý Đô thị xác nhận ngày 05/8/2003, vị trí 03 phần nhà đất xin phép chuyển nhượng có sơ đồ vị trí, mốc giới phân chia cụ thể: Phần diện tích đất 49,11m² diện tích xây dựng 39,8m²; vị trí số 1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương L, diện tích 49,2m² (4m x 12,3m), phần không được phép mua bán 10,12m², tính chiều dài toàn bộ phần đất cả phần không được công nhận 14,83m. Vị trí số 2 diện tích đất 79,46m², diện tích xây dựng 63,50m² bán cho ông Trần Văn Lạc. Vị trí số 3 bán cho bà Doãn Thị H diện tích đất 71,43m², diện tích xây dựng 57,70m². Ranh hướng Nam của 03 nhà đất này là một đường thẳng.

[3.4]. Ngày 12/8/2003 bà Nguyễn Thị R ký Hợp đồng chuyển nhượng (vị trí 1) căn nhà số 6/15 đường 20, khu phố 4, phường Linh Đ cho bà Nguyễn Thị Phương L, diện tích đất 49,11m², diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 39,08m² (có bản vẽ hiện trạng vị trí nhà xin phép chuyển nhượng được duyệt ngày 05/8/2003 kèm theo). Ngày 20/3/2009 bà L chỉ ranh lập hợp đồng đo vẽ lại nhà đất 6/15 được Văn phòng đăng ký quận Thủ Đức kiểm tra nội nghiệp – quy hoạch ngày 31/3/2009 nhưng không có áp ranh với GCNQSDĐ cấp năm 2002, 2003 và bản vẽ sơ đồ vị trí nhà đất được duyệt ngày 05/8/2003 của bà R). Do đó, theo sơ đồ hiện trạng ngày 31/7/2009 thì diện tích đất sử dụng riêng của bà L tăng lên 72,50m², trong đó diện tích được công nhận 49,11m², diện tích không được công nhận 23,39m²; diện tích xây dựng 39,08m², chiều dài thửa đất này tính cả phần không được công nhận là 18,3m là nhiều hơn Bản vẽ họa đồ vị trí diện tích đất được Phòng Quản lý đô thị xác nhận ngày 05/8/2003 của bà Róng vị trí số 01 xin phép bán cho bà Phương L là 3,47m (18,3m - 14,83m); Sơ đồ hiện trạng này không có các hộ liền kề sử dụng đất ký xác định ranh giới và ngày 31/7/2009 UBND quận Thủ Đức cấp GCNQSHNỞ, QSDĐỞ cho bà L, ông Q diện tích đất 49,11m², diện tích xây dựng 39,08m², phần diện tích không được công nhận 23,39m².

[3.5]. Ngày 18/8/2009 bà L, ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 6/15 cho ông Từ Xuân Giáp. Ngày 28/9/2009, ông Giáp được UBND Quận Thủ Đức cấp GCNQSHNỞ, QSDĐỞ với hiện trạng như giấy chứng nhận của bà L, ông Q và năm 2011, ông G tháo dỡ toàn bộ nhà cũ của bà L (mua của bà R) xây lại nhà mới như Bản đồ hiện trạng ngày 10/7/2019, vị trí nhà đất này hướng Nam giáp với đất của bà T, cùng ranh thẳng hàng nay vẫn không thay đổi là nhà 6/15, nhà 6/17 và nhà 6/19 như hình ảnh bị đơn cung cấp. Vì vậy, ông G cho rằng khi xây dựng nhà mới, ông G chừa lại phía sau phần đất vị trí số 5, 6, 7 diện tích 17,9m² là không có cơ sở.

[3.6]. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/7/2019, nhà đất hiện nay ông G đang sử dụng là số 6/15, đường số 20, với hiện trạng xây hết đất, có tứ cận hướng bắc giáp hẻm xi măng ra đường số 20; hướng nam giáp tường riêng nhà bà T (là phần đất đang tranh chấp), hướng đông giáp đất vườn, hướng tây giáp nhà số 6/17; ông G đang sử dụng diện tích 60,2m², tương ứng vị trí số 1, 2, 3. Vị trí số 1: diện tích 11,4m²; vị trí số 2: 22,4m²; vị trí số 3: 26,4m². Như vậy, đối chiếu diện tích bản vẽ được duyệt ngày 05/8/2003, bà R đã chuyển nhượng cho bà L là không phù hợp; vì ông Giáp sử dụng $60,2\text{m}^2 - 23,39\text{m}^2 = 36,81\text{m}^2 + 17,9\text{m}^2$ (nguyên đơn đang tranh chấp) = 54,71m² vẫn nhiều hơn phần đất được công nhận theo giấy chứng nhận của ông G. Mặt khác, hiện bà T đang sử dụng từ vị trí 5 đến vị trí 16, có tổng diện tích là 476,5m²; trong đó có vị trí 5, 6, 7 diện tích 17,9m² bà T sử dụng xây dựng nhà lầu, tường, mái tôn và sử dụng ổn định. So với diện tích đất bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi

GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất năm 2017 thì diện tích đất bà Tắc còn thiếu 02m² (478,5m² – 476,5m²). Do đó, ông G kiện yêu cầu bà Tắc giao trả đất tại vị trí 5, 6, 7 diện tích 17,9m² là không có cơ sở.

[4]. Từ những căn cứ trên, Toà án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông G là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của ông G và người đại diện theo ủy quyền của ông G không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; bác đơn kháng cáo của ông G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và ông G phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do ông G là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Từ Xuân G; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 384/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 91, Điều 92, Điều 93, khoản 4 Điều 34, Điều 37; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 157, Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 158, Điều 159 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Xuân G về việc: Buộc bị đơn ông Trần Văn H, bà Bùi Lan T tháo dỡ công trình xây trên phần đất 17,9m² (chiều ngang 4m, chiều dài 4,75m) tọa lạc tại đường số 20, khu phố 4, phường Linh Đ, Thành phố Thủ Đ, tương ứng vị trí số 5, 6, 7 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 5/7/2019 trả lại hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn. Không chấp nhận 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: CI 789853 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 18/10/2017 cho bà Bùi Lan T đối với diện tích đất 17,9m² đất tại các vị trí nêu trên.

2. Nguyên đơn ông Từ Xuân G có quyền liên hệ cơ quan chức năng đề nghị xem xét giải quyết theo quy định pháp luật về đất đai và quy hoạch đất hiện nay đối với sơ đồ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của nguyên đơn lệch với hiện trạng diện tích thực tế sử dụng nhà đất tại số 6/15 Đường số 20, phường Linh Đ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, chi phí đo vẽ lập Bản đồ hiện trạng - vị trí áp ranh ngày 10/7/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ, nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Từ Xuân G được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Từ Xuân Giáp được miễn.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công - Trần Thị Hòa Hiệp

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Viện công tố và xét xử phúc thẩm tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS, NTPP.

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

Đặng Văn Ý

