

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 62/2022/DS-ST

Ngày: 17- 01- 2022.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất
(chồng ranh) và Yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Ngọc Liên
2. Bà Lê Thị Nhanh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký 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:
Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/01/2022 và ngày 17/01/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2020/TLST- DS ngày 08 tháng 04 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất (chồng ranh) và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4527/2021/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 11461/2021/QĐST- DS ngày 14 tháng 12 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12621/2021/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị G1, sinh năm 1935.

Địa chỉ: 362/29/2 TN, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm: 1977; Địa chỉ: 52/23/3/5 Đường P, phường Y, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2019) (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Phạm Thị Đ2, sinh năm 1970.

2.2. Bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, sinh năm 1994.

2.3. Ông Nguyễn Phạm R2, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: 362/31 TN, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (các bị đơn vắng mặt)

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

3.1. Ông Đỗ Xuân Th3, sinh năm: 1958

3.2. Bà Trần Thị H3, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: số 362/29/2 (số cũ 22/4B) TN, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 332 QT, Phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND quận G: Bà Lê Thị Anh S3. (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2020) (có đơn xin vắng mặt)

3.4. Ông Bùi Văn P3, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 318/19/54 TN, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn do ông Nguyễn Thành T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị G1 trình bày:

Nguyên nguồn gốc đất của căn nhà này trước đây thuộc giấy chứng nhận ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN - RĐ do UBND quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu (ông Huỳnh Văn Cầu là chồng của bà G1).

Đến năm 1996 ông Huỳnh Văn Cầu, bà G1 tiếp tục sử dụng và được UBND quận cấp Giấy chủ quyền số 4645/2003 ngày 09/5/2003 - Căn nhà có số 22/4B (số mới 362/29/2) TN, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa số 41, tờ số 90 do bà G1 đứng tên đại diện.

Đến tháng 12/2004, bà G1 có mua thêm căn nhà ngang 03m, dài 2,5m của bà Nguyễn Thị Hòa, căn nhà này nằm bên hông căn nhà trên. Năm 2018 bà G1 và các đồng thừa kế đã lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế căn nhà số 362/29/2, đăng bộ sang tên bà Lương Thị G1 ngày 06/9/2018 và trước bạ ngày 22/8/2018. Sau đó, bà thuê công ty đo vẽ để cấp lại Giấy chủ quyền hợp thức hóa căn nhà số 362/29/2 và căn nhà do bà mua lại của bà Hòa theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc XD BTH lập và Văn phòng ĐKĐĐ quận G duyệt ngày 21/11/2018.

Sau khi nộp hồ sơ, đến ngày 27/12/2018 UBND quận G có công văn số 6356/UBND - TNMT hoàn trả hồ sơ, lý do có một phần đất (ngang 1,1m x dài 4,72m) thuộc Giấy chủ quyền số 4645/2003 cấp ngày 09/5/2003 do bà đứng tên đại diện bị trùng ranh thửa đất với Giấy chủ quyền số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 của căn nhà số 22/4K TN, Phường X thuộc thửa số 42, tờ số 90 do ông Nguyễn Văn Đáng, bà Phạm Thị Đ2 đứng tên. Phần diện tích đất bị lấn chồng ranh ngang 1,1m x dài 4,72m này, hiện nay không có công trình trên đất. Nay nhận thấy, việc cấp Giấy chủ quyền số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 có một phần đất nói trên bị chồng ranh lấn qua thửa đất của căn nhà bà là chưa phù hợp thực tế và quá trình, nguồn gốc sử dụng. Do đó bà yêu cầu công nhận quyền sở hữu phần đất bị chồng ranh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022; ngày 03/02/2021 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp

ngày 06/6/2003 do UBND quận G cấp thuộc căn nhà số 22/4K TN, Phường X, quận G (thuộc thửa 42, tờ bản đồ 90) có phần đất chõng ranh lấn qua nhà bà.

Các bị đơn bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2:

Các bị đơn đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập lấy lời khai, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai các chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập hòa giải hợp lệ đến lần thứ hai nhưng các bị đơn vẫn vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của các bị đơn. Tổng đạt và niêm yết các quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên Tòa và đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Anh S3 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2020) trình bày:

Ủy ban nhân dân quận G có văn bản số 4643/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 về việc xác minh nguồn gốc nhà đất tranh chấp thể hiện như sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đứng tên có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu. Sau khi ông Cầu chết (năm 1996), ngày 09/5/1998, bà Lương Thị G1 làm giấy cho ông Nguyễn Văn Đáng đất để làm nhà. Năm 2000, ông Đáng xây dựng nhà. Năm 2003, ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 với diện tích đất: 21,75m²; diện tích xây dựng: 14,79m², tổng diện tích xây dựng: 46,76m² đối với căn nhà số 22/4K TN, Phường X, quận G.

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh”. Việc UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Năm 2006, ông Đáng chết, các đồng thừa kế khai nhận di sản gồm bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 nhận di sản theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản số 020968 do Văn Phòng công chứng Dương Thị Cẩm Thủy lập ngày 25/10/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận cập nhật thay đổi ngày 15/11/2018.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do ông bà Huỳnh Văn Cầu - Lương Thị G1 đứng tên có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do UBND quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu trên đất có căn nhà số 22/4B TN xây dựng năm 1990. Năm 2003, bà G1 nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và được UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 cho ông bà Huỳnh Văn Cầu (chết năm 1996) và Lương Thị G1 đứng tên với diện tích đất: 68,72m²; diện tích xây dựng: 46,76m², tổng diện tích xây dựng: 46,76m² đối với căn nhà số 22/4B TN, Phường X, quận G.

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh”. Việc UBND quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Năm 2018, các đồng thừa kế khai nhận di sản và bà G1 nhận di sản theo Văn bản khai nhận di sản số 29727 do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/8/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận cập nhật thay đổi ngày 06/9/2018.

3. Ý kiến của UBND quận G đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003:

Trước đây, UBND quận có nhận được đơn của bà Lương Thị G1, kiến nghị kiểm tra lại pháp lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 của nhà số 22/4K TN, Phường X, quận G (thuộc thửa 42, tờ bản đồ 90) do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 làm chủ sở hữu, lý do việc cấp Giấy chứng nhận số 6264/2003 có sai sót làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Kết quả kiểm tra, UBND quận nhận thấy giấy chứng nhận số 6264/2003 ngày 06/6/2003 do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đứng tên có một phần diện tích trùng lẫn Giấy chứng nhận số 4645/2003 ngày 09/5/2003 do ông bà Huỳnh Văn Cầu - Lương Thị G1 đứng tên là không đúng quy định cần phải thu hồi điều chỉnh cho đúng diện tích.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Giấy chứng nhận số 6264/2003 ngày 06/6/2003 do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đứng tên. Năm 2006, ông Đáng chết, các đồng thừa kế khai nhận di sản gồm bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2, cập nhật thay đổi ngày 15/11/2018 (đã thực hiện chuyển quyền). Căn cứ theo quy định, Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định pháp luật nêu trên.

Căn cứ khoản 6, Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường

hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”. Do đó, UBND quận đã có công văn số 3384/UBND-TNMT ngày 11/7/2019 phúc đáp bà G1 và hướng dẫn bà G1 liên hệ Cơ quan Tòa án để được giải quyết theo đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H3 và ông Đỗ Xuân Th3 cùng thống nhất trình bày như sau:

Bà H3 và ông Đỗ Xuân Th3 là hai vợ chồng, cùng tạm trú tại địa chỉ 362/29/2 đường TN, Phường X, quận G hiện đang thuê nhà tại địa chỉ nói trên. Căn nhà số 362/29/2 đường TN, Phường X, quận G bà Lương Thị G1 đang tranh chấp với bà Phạm Thị Đ2 thì ông, bà hoàn toàn không có ý kiến gì vì ông, bà chỉ là người thuê nhà nói trên. Do bận việc làm ăn nên hai vợ chồng xin vắng mặt toàn bộ các phiên làm việc, hòa giải và xét xử trong vụ việc nói trên và đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ việc trên theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn P3 trình bày như tại bản tự khai của ông như sau:

Năm 2018, bà Lương Thị G1 ký giấy ủy quyền cho ông căn nhà đất tại địa chỉ số 362/29/2 (số cũ: 22/4B) TN, Phường X, quận G tại phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 18/8/2018 số công chứng 29739 và ngày 23/11/2018 có số công chứng 40111, hiện nay hợp đồng ủy quyền này vẫn có hiệu lực. Nay bà Lương Thị G1 khởi kiện bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 tại Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu về việc công nhận quyền sở hữu phần đất bị chồng ranh có diện tích ngang 1,1m x dài 4,72m là của bà Lương Thị G1 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 6264/2003 ngày 06/6/2003 do UBND quận G cấp thuộc căn nhà số 22/4K TN, Phường X (thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 90) có phần đất 5,19m² chồng ranh lấn qua nhà bà Lương Thị G1 thì ông không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện này và đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc không thể trực tiếp đến Tòa làm việc và không thể ủy quyền cho người nào khác nên ông đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho ông được vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, làm việc, đối chất, xét xử mà tòa án tổ chức.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn do ông Nguyễn Thành T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị G1 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu phần đất bị chồng ranh có diện tích 3,55 m² tại vị trí số (2) theo bản vẽ của Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022 cho bà G1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do UBND quận G cấp thuộc căn nhà số 6122/4K TN, Phường X, quận G (thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 90). Các bị đơn ông, bà Phạm Thị Đ2, Nguyễn Ngọc Cẩm M2, Nguyễn Phạm R2 vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Anh S3; bà Trần Thị H3 và ông Đỗ Xuân Th3; ông Bùi Văn P3 đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên Tòa hôm nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

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

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung vụ án:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 129608/ĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022 thể hiện cơ quan có thẩm quyền đã cấp chồng ranh giữa giấy chứng nhận số 4645/2003 (cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu - bà Lương Thị G1) và giấy chứng nhận số 6264/2003 (cấp cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2) với phần diện tích 3,55m² đất thuộc vị trí (2).

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 cấp ngày 09/5/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu, bà Lương Thị G1; số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp trên từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời) Số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu (chết năm 1996). Tại biên bản hòa giải ngày 27/12/2018 tại Ủy ban nhân dân Phường X, quận G, bà Phạm Thị Đ2 cho rằng phần đất trên bà G1 đã cho vợ chồng bà năm 2003. Tuy nhiên không được bà G1 thừa nhận, theo bà G1 bà chỉ cho ông Đáng, Bà Đ2 căn nhà chứ “*không cho phần đất nào hết*”. Theo “Giấy cho đất” ngày 09/5/1998, thể hiện bà Lương Thị G1 lập giấy cho ông Nguyễn Văn Đáng “*một miếng đất cất nhà*”. Ngoài ra tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị G1 là ông Nguyễn Thành T1 khai thực tế từ trước đến nay nguyên đơn vẫn sử dụng phần đất tranh chấp, không thay đổi.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ông Huỳnh Văn Cầu và bà Lương Thị G1 là người được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở trước ông Nguyễn Văn Đáng, bà Phạm Thị Đ2.

Tại công văn số 4643/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân quận G trả lời Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về xác minh nguồn gốc nhà đất tranh chấp: “*Kết quả kiểm tra, Ủy ban nhân dân quận nhận thấy Giấy chứng số 6264/2003 ngày 06/6/2003 do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đứng tên có một phần diện tích trùng lẫn với Giấy chứng nhận số 4645/2003 ngày*

09/5/2003 do ông bà Huỳnh Văn Cầu - Lương Thị G1 đứng tên là không đúng quy định cần phải thu hồi điều chỉnh cho đúng diện tích.”

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2020, hiện trạng diện tích đất tranh chấp như sau: Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích khoảng 5,5m, không có công trình trên đất, trên đất có 01 cây ổi, 01 cây bồ đề, 02 cây phát tài. Phía tây giáp tường gạch của nguyên đơn. Phía đông, phái bắc là phần sân nhà của nguyên đơn. Phía Nam giáp nhà của bị đơn bà Phạm Thị Đ2. Như vậy, phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà Lương Thị G1. Theo Công văn số 4643/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân quận G thì việc cấp Giấy chứng số 6264/2003 ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 không đúng quy định. Tuy nhiên sau khi ông Đáng chết, bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 đã tiến hành khai nhận di sản thừa kế và đã được cập nhật thay đổi ngày 15/11/2018. Như vậy đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định pháp luật nêu trên mà theo quy định tại Khoản 6, Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *“Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”*.

Do đó, Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận phần diện tích chồng ranh 3,55m² nằm tại vị trí có ký hiệu số (2) theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 129608/ĐDBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022 là phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị G1 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 cấp ngày 09/5/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu, bà Lương Thị G1. Hủy Giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp, thuộc căn nhà số 6122/4K TN, Phường X (thuộc thửa 42, tờ bản đồ 90) do ông Nguyễn Văn Đáng, bà Phạm Thị Đ2 đứng tên.

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Trên đây là ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lương Thị G1 khởi kiện yêu cầu công nhận có phần đất có diện tích là 3,55m² do bị chồng ranh và hủy giấy chứng nhận số 6264/2003 ngày 06/6/2003

do UBND quận G cấp đổi với căn nhà số 6122/4K TN, Phường X, quận G (thuộc thửa 42, tờ bản đồ 90). Tranh chấp giữa các bên đã được hòa giải tại cơ sở nhưng không thành, nay đương sự khởi kiện tại Tòa án căn cứ theo quy định tại điều 203 luật Đất đai năm 2013; khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 37, điều 38, điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp dân sự về “Tranh chấp QSD đất (chồng ranh) và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ quy định tại khoản 5 điều 177 và điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự các bị đơn vẫn vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng nên Tòa án tiến hành các thủ tục tổng đạt, triệu tập và niêm yết xét xử theo quy định. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Anh S3; bà Trần Thị H3 và ông Đỗ Xuân Th3; ông Bùi Văn P3 có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị G1:

Nguyên đơn bà G1 khởi kiện các bị đơn bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất bị chồng ranh có diện tích 3,55 m² thuộc quyền sử dụng của bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do UBND quận G cấp thuộc căn nhà số 22/4K TN, Phường X, quận G (thuộc thửa 42, tờ bản đồ 90). Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về diện tích phần đất tranh chấp:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 30/12/2020 thể hiện phần đất tranh chấp có phía Tây, phía Đông, phía Bắc giáp phần sân nhà của nguyên đơn, phía Nam giáp tường nhà của bị đơn và theo Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022 thì phần đất tranh chấp ở vị trí số (2) có diện tích là 3,55 m².

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 04/12/2019 và tại bản tự khai ngày 18/6/2020 nguyên đơn bà Lương Thị G1 trình bày: *"... Nhà đất trước đây thuộc giấy chứng nhận ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ do UBND quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu (là chồng của bà)..."*

- Tại Biên bản hòa giải do UBND Phường X quận G lập ngày 27/12/2018, bị đơn bà Phạm Thị Đ2 (có bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 tham gia và ký tên vào biên bản) có nội dung trình bày: *"...phần nhà đất số 362/31 TN P16 quận G do mẹ chồng là bà Lương Thị G1 cho vợ chồng bà năm từ năm 2003...."*

- Tại tờ Đăng ký nhà đất ngày 17/4/2003 và tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSHN ở & QSDĐ ở ông Nguyễn Văn Đáng (chồng bà Phạm Thị Đ2) và UBND P.16 quận G xác định phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu.

- Theo công văn số 4643/UBND ngày 26/10/2020 của UBND quận G - TP. Hồ Chí Minh có nội dung trả lời: "... *Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 do ông bà Huỳnh Văn Cầu - Lương Thị G1 đứng tên và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 6264/2003 ngày 06/6/2003 do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đứng tên có nguồn gốc từ giấy chứng nhận ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do UBND quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu...*".

Từ các lời trình bày của các đương sự và các công văn trả lời kèm theo các tài liệu do UBND quận G cung cấp như trên, HĐXX có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất do ông Huỳnh Văn Cầu - bà Lương Thị G1 sử dụng từ trước năm 1991, được UBND quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 cho ông Huỳnh Văn Cầu đứng tên.

[3.3] Về việc cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 cho ông Huỳnh Văn Cầu - bà Lương Thị G1, HĐXX nhận thấy:

- Theo các tài liệu do UBND quận G đã cung cấp có tại hồ sơ thể hiện vào ngày 09/5/2003, UBND quận G đã cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 4645/2003 đối với căn nhà 22/4B đường TNPhường X, quận G với diện tích xây dựng 46.76m², diện tích đất 68.72m² thửa 41 tờ bản đồ số 90 Phường X quận G cho bà Lương Thị G1 - ông Huỳnh Văn Cầu chết năm 1996 đứng tên, có nguồn gốc từ giấy chứng nhận ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do UBND quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu. Ngày 30/12/2011, UBND quận G ra quyết định số 53150/CN-UBND cấp đổi số nhà của bà Lương Thị G1 từ số 22/4B thành số 362/29/2 TN, Phường X, quận G và sau đó bà Lương Thị G1 cùng các đồng thừa kế đã lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với căn nhà 362/29/2 TN, Phường X, quận G đăng bộ cập nhật tên bà G1 vào ngày 06/9/2018.

- Theo công văn số 4643/UBND ngày 26/10/2020 của UBND quận G trả lời cho Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh có nội dung: "*Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 do ông bà Huỳnh Văn Cầu - Lương Thị G1 đứng tên có nguồn gốc từ giấy chứng nhận ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 do UBND quận G cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu trên đất có căn nhà số 22/4B TN xây dựng từ năm 1990. Năm 2003, bà G1 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận và được UBND quận G cấp giấy chứng nhận cho ông, bà Huỳnh Văn Cầu (chết năm 1996) Lương Thị G1.... Việc UBND quận G cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định*".

Như vậy, có cơ sở để xác định UBND quận G đã cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 4645/2003 đối với căn nhà 22/4B TN Phường X, quận G cho ông Cầu - bà G1 nhằm công nhận quyền sở hữu tài sản là căn nhà trên đất, diện tích đất đã thuộc quyền sử dụng của ông Cầu - bà G1 và được nhà nước công nhận từ năm 1991. Do đó việc cấp giấy chứng nhận nêu trên cho ông Cầu - bà G1 trong đó có phần đất tranh chấp với diện tích đo đạc thực tế là 3,55m² là đúng quy định Luật đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 1998 năm 2001, Nghị định 60 - CP ngày 05/7/1994.

[3.4] Về việc cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở 6264/2003 ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2:

Theo các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSHN Ở và QSDĐ Ở số 6264/2003 ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 do VP ĐKĐĐ chi nhánh quận G cung cấp cho thấy: Ông Cầu chết năm 1996 đến ngày 09/5/1998 bà Lương Thị G1 thay mặt gia đình lập “Giấy cho đất” cho ông Nguyễn Văn Đáng để cất nhà. Vợ chồng ông Đáng - Bà Đ2 sau khi được cho đất đã xây dựng nhà ở và được UBND quận G cấp số nhà 22/4K TN Phường X quận G theo Quyết định số 875/QĐ-UB-QLĐT ngày 08/3/2002 thì ông Nguyễn Văn Đáng lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận và ngày 06/6/2003 vợ chồng ông Đáng - Bà Đ2 được cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 6264/2003 đối với căn nhà 22/4K TN Phường X quận G với diện tích xây dựng là 14.79m², diện tích đất là 21.75m² tại thửa 30-84 tờ bản đồ số 01 Phường X. Ngày 30/12/2011, UBND quận G ra Quyết định số 53137/CN-UBND cấp đổi số nhà của bà Phạm Thị Đ2 từ số 22/4K thành số 362/31 TN Phường X quận G. Ngày 25/10/2018 bà Phạm Thị Đ2 và các con đã khai nhận di sản thừa kế đối với phần tài sản thừa kế của ông Đáng chết vào ngày 17/12/2006 và đã được Chi nhánh VP ĐK ĐĐ quận G cập nhật tên lên giấy chứng nhận vào ngày 15/11/2018.

Xét, tờ “Giấy cho đất” do bà G1 lập có nội dung là cho ông Nguyễn Văn Đáng (con bà G1) một phần đất để cất nhà ở. Tại “Tờ đăng ký Nhà đất” được UBND Phường X quận G chứng nhận ngày 17/4/2003 ông Nguyễn Văn Đáng khai bà Lương Thị G1 cho con là ông bà Nguyễn Văn Đáng một lô đất để cất nhà. Như vậy có căn cứ để xác định mục đích bà G1 cho ông Đáng (con bà G1) phần đất là để cho ông Đáng cất nhà.

Xét, tại “Tờ đăng ký Nhà đất” được UBND Phường X quận G chứng nhận ngày 17/4/2003 ông Nguyễn Văn Đáng khai toàn bộ khuôn viên đất cha mẹ cho ông sử dụng cất nhà có diện tích là 21,75 m². Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty thiết kế kiến trúc PA lập ngày 16/10/2001 đã kiểm tra nội nghiệp ngày 21/11/2001 là tài liệu mà UBND quận G căn cứ để cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 6264/2003 ngày 06/6/2003 cho ông Đáng - Bà Đ2 do VP ĐKĐĐ chi nhánh quận G cung cấp thì: Căn nhà do ông Đáng Bà Đ2 xây dựng có chiều ngang và chiều dài thể hiện trên bản vẽ là: (4m + 3,476m):2 x 6,1m = 22,8 m². Như vậy có căn cứ để xác định ông Đáng - Bà Đ2 đã cất nhà trên toàn bộ diện tích đất được cho và ở từ năm 2000 cho đến nay.

Theo giấy chứng nhận QSHN ở & QSDĐ ở số 6264/2003 ngày 06/06/2003 cấp cho ông Đáng - Bà Đ2 thì tại Mục II c/ Sơ đồ thể hiện phía sau nhà của căn nhà

có phần đất trống, đây là phần đất mà nguyên đơn Lương Thị G1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2020 thì phần đất trống đang tranh chấp được thể hiện thực tế như sau: ".. Phần đất tranh chấp có phía Tây, phía Đông, phía Bắc giáp phần sân nhà của nguyên đơn, phía Nam giáp nhà của bị đơn, trên phần đất tranh chấp có 01 cây ổi, 01 cây bồ đề, 02 cây phát tài, không có công trình xây dựng..". Như vậy có căn cứ để xác định gia đình ông Đáng Bà Đ2 không sử dụng phần đất trống phía sau nhà của mình. Căn cứ theo bản vẽ của Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên môi trường lập ngày 06/01/2022 thì phần đất tranh chấp có vị trí số (2) thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 90 vừa nằm trong diện tích đất 68.72m² theo giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 cấp cho ông Cầu - bà G1 và vừa nằm trong diện tích đất 21,75m² theo giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 6264/2003 ngày 06/6/2003.

Tại công văn số 4643/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của UBND quận G có nội dung trả lời như sau: *"Qua kết quả kiểm tra, Ủy ban nhân dân Quận nhận thấy Giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đứng tên có một phần diện tích trùng lẫn với Giấy chứng nhận số 4645/2003 cấp ngày 09/5/2003 do ông Huỳnh Văn Cầu - bà Lương Thị G1 đứng tên là không đúng quy định cần phải thu hồi điều chỉnh cho đúng diện tích..."* Theo điểm d khoản 2 điều 106 Luật đất đai 2013 quy định: Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: *"Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai..."*.

Từ đó có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp 3,55 m² thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 90 Phường X quận G đã được vợ chồng bà Lương Thị G1 quản lý, sử dụng từ trước năm 1991 cho đến nay và đã được UBND quận G công nhận cấp giấy chứng nhận ruộng đất (tạm thời) số 2550/GCN-RĐ ngày 03/12/1991 cho ông Huỳnh Văn Cầu và cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 cho ông Cầu - bà G1. Ông Đáng - Bà Đ2 không được tặng cho, không quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp này, tuy nhiên UBND quận G lại tiếp tục cấp giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 6264/2003 ngày 06/6/2003 đối với phần đất tranh chấp này cho ông Đáng - Bà Đ2 sau khi đã cấp giấy chứng nhận cho ông Cầu bà G1 là không đúng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc UBND quận G đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đáng - Bà Đ2 đối với phần diện tích 3,55 m² thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 90 thuộc quyền sử dụng của ông Cầu - bà G1 theo giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 là không đúng về đối tượng và diện tích, không đúng với quy định tại điều 3, điều 73 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998 nên cần phải hủy giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 do UBND quận G cấp cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đối với căn nhà, đất số 22/4K TN Phường X quận G (nay có số mới 362/31 TN Phường X quận G thuộc thửa 42, tờ bản đồ số

90) đã cập nhật thừa kế cho bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 vào ngày 15/11/2018, để điều chỉnh lại cho đúng diện tích theo như nội dung ý kiến của UBND quận G đã trình bày.

[5] Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị G1 về việc Hủy giấy chứng nhận số 6264/2003 cấp ngày 06/6/2003 của UBND quận G cấp đối với căn nhà số 22/4K TN, Phường X, quận G (thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 90) và công nhận quyền sử dụng phần đất bị chồng ranh có diện tích đo đạc thực tế 3,55m² là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[6] Ủy ban nhân dân quận G - Thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh VP.ĐKĐĐ quận G - Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận nhà - đất cho bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2.

[7] Bà Lương Thị G1, bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 được quyền liên hệ UBND quận G - Thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh VP.ĐKĐĐ quận G - Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận, xin cấp lại giấy chứng nhận nhà đất theo đúng diện tích thể hiện tại bản vẽ của Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã lập ngày 06/01/2022.

[8] Xét bài phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa hôm nay là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lương Thị G1 không phải chịu án phí. Bị đơn bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, điều 34, điều 37, điều 38, khoản 5 điều 177, điều 179, điều 189, khoản 3 điều 228, điều 271, điều 277 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điều 32, điều 193 Luật Tố tụng hành chính 2015;
- Căn cứ các điều 2, điều 73 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 1998, năm 2001; Điểm d khoản 2 điều 106, điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị G1.

Hủy Giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 6264/2003 ngày 06/6/2003 của UBND quận G TP. Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn Đáng - bà Phạm Thị Đ2 đối với nhà, đất số 22/4K TN Phường X quận G (nay có số mới 362/31 TN Phường X quận G thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 90 theo tài liệu bản đồ địa chính mới)

đã cập nhật cho bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 vào ngày 15/11/2018.

Công nhận bà Lương Thị G1 có quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 3,55m² (tại vị trí số (2) theo bản vẽ của Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/01/2022) thuộc một phần thửa 41 tờ bản đồ số 90 Phường X quận G TP. Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận QSHN ở và QSDĐ ở số 4645/2003 ngày 09/5/2003 do UBND quận G - TP. Hồ Chí Minh cấp cho ông Huỳnh Văn Cầu - bà Lương Thị G1 đã được cập nhật cho bà Lương Thị G1 vào ngày 06/9/2018.

Các ông, bà Lương Thị G1, Phạm Thị Đ2, Nguyễn Ngọc Cẩm M2, Nguyễn Phạm R2 được quyền liên hệ UBND quận G - Thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh VP.ĐKĐĐ quận G - Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh diện tích đất; đăng ký cấp lại giấy chứng nhận nhà đất, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Đ2, bà Nguyễn Ngọc Cẩm M2, ông Nguyễn Phạm R2 liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Các chi phí đo vẽ - áp ranh định giá, thẩm định do bà Lương Thị G1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án xử công khai có mặt người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Lương Thị G1 được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các bị đơn ông, bà Phạm Thị Đ2, Nguyễn Ngọc Cẩm M2, Nguyễn Phạm R2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Trần Thị H3; ông Đỗ Xuân Th3; ông Bùi Văn P3 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

4. 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:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Ngọc Hương

