

Bản án số: **49/2022/DS-PT**

Ngày 20-01-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy quyết định cá biệt

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Trí Tuấn;

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Thanh Dũng;

Ông Phan Tô Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Cao Thị Hạnh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 298/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 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: 156/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Dương Thị Hoài Ph**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 401A/1 đường H, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S, sinh năm 1993; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 402A N, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số 006332 ngày 28/7/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ.

Ông Trịnh Công S ủy quyền lại cho ông Lê Văn Th, sinh năm 1993 (có mặt);

Theo Hợp đồng ủy quyền số 001523, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh H - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

*Bị đơn* : Ông **Phan Bảo Ch**, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 401A đường H, Phường 11, Quận 6, Tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 9 đường 65, Phường T, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 23180, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/9/2018 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Dương G, sinh năm 1950 (chết năm 2019)

2/ Ông Đoàn Tấn H, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3/ Bà Dương Thị Ngọc Th, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 403A đường Hậu G, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Dương Thị Hoài Ch, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 403A đường Hậu G, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Dương Ngọc Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 403A đường Hậu G, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Hoài Ch, Dương Thị Ngọc Th, Dương Ngọc Đ là ông Trịnh Công S, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số 402A Nguyễn Văn L, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Hợp đồng ủy quyền số 007297 ngày 07/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ.

Ông Trịnh Công S ủy quyền lại cho ông Lê Văn Th, sinh năm 1993 (có mặt).

Theo Hợp đồng ủy quyền số 001522, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2019.

6/ Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 401A đường Hậu G, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 9, đường 65, Phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy ủy quyền số 000854, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2020 tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành Hưng.

7/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H

Địa chỉ: Số 12 đường Phan Đăng L, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ninh Thị Tr (có đơn xin xét xử vắng mặt);

(Theo Giấy ủy quyền số 15100/GUQ-VPĐK-HC ngày 30/12/2020).

8/ Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 107, đường C, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Trọng S - Trưởng phòng Tư pháp;

Ông Nguyễn Bá M - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường (có mặt);

Ông Hồ Thanh V - Chuyên viên Phòng Quản lý đô thị (có mặt).

9/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Gia Định.

Địa chỉ: Số 188 đường N, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hà D, sinh năm 1988 (vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 121/BIDV.GĐ-QLRR ngày 18/02/2020).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 16/01/2018 và bản tự khai ngày 13/9/2018, bà Dương Thị Hoài Ph trình bày:*

Ông T (chết năm 1993) và bà Ch (chết năm 2012) có tạo lập tài sản chung là nhà đất tại số 401A/1 đường Hậu G, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1036/GP-UB, do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 22/12/1987 đối với căn nhà số 401A/1 đường Hậu G, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi là căn nhà số 401A/1*).

Giữa căn nhà số 401A/1 và 401A Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi là căn nhà số 401A*) có hẻm chung rộng 0,5m. Không có bên nào có quyền sở hữu phần hẻm này.

Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP298610 ngày 31/3/2014, cập nhật biến động cho ông Trần Hữu Kh ngày 05/6/2017 và ông Phan Bảo Ch ngày 19/9/2017 đối với căn nhà số 401A bao gồm luôn 0,5m hẻm chung.

Ông Ch tự ý xây dựng công trình hết phần hẻm chung này và làm bể tắm đan cửa sổ nhà Bà Ph, gây ảnh hưởng nền móng và kết cấu căn nhà.

Bà Ph đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận 6 và Thanh tra Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay Bà Ph khởi kiện Ông Ch 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 BP298610, sổ vào sổ cấp GCN: CH21554 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 31/3/2014 cho ông Nguyễn Bá Ph (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật chuyển nhượng ngày 05/6/2017 cho ông Trần Hữu Kh và ông Phan Bảo Ch ngày 19/9/2017).

- Buộc Ông Ch tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại nguyên trạng hẻm chung và trả lại hiện trạng 03 tấm đan cửa sổ nhà Bà Ph mà Ông Ch đã đập bỏ.

*Bị đơn trình bày:*

Ông Phan Bảo Ch là chủ sở hữu và chủ sử dụng hợp pháp đối với căn nhà số 401A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP298610 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 31/3/2014, cập nhật biến động cho ông Trần Hữu Kh ngày 05/6/2017 và ông Phan Bảo Ch ngày 19/9/2017.

Ngày 11/10/2017, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy phép xây dựng số 768/GPXD cho phép xây dựng nhà ở cho Ông Ch đối với căn nhà số 401A.

Trong quá trình thực hiện việc xây nhà theo giấy phép, thì bà Dương Thị Hoài Ch nhiều lần gây cản trở, gây khó dễ vô cớ. Vụ việc đã được tiến hành hòa giải nhiều lần và được Đội thanh tra xây dựng địa bàn Quận 6 xác định Ông Ch xây dựng phù hợp với giấy phép xây dựng đã được cấp.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Ph.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc Đ trình bày:*

Ông Đ là con của Ông T (đã chết năm 1993) và bà Ch (đã chết năm 2012). Cha mẹ ông Đ có tạo dựng được căn nhà số 401A/1 theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1036/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 22/12/1987 và nhà, đất tại địa chỉ số: 403A Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số 1037/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 22/12/1987.

Khoảng cách giữa hai căn nhà số 401A và căn nhà số 401A/1 có một con hẻm rộng 0,5m.

Ông Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người liên quan Dương Thị Hoài Ch, Dương Thị Ngọc Th trình bày:*  
Thống nhất ý kiến của ông Đ.

*Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 có văn bản trình bày:*

Qua kiểm tra xét thấy, căn nhà số 401A thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 03 (BĐĐC 2011-P11/Q6) do ông Phan Bảo Ch đứng tên là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số BP 298610, số vào sổ cấp GCN: CH21554 ngày 31/03/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp (cập nhật xác nhận thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6).

Nhà, đất nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định. Xác nhận đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 ngày 09/10/2017.

Ngày 15/10/2018, tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6, ông Phan Bảo Ch và vợ là bà Trần Thị Kim H nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận với lý do: bổ sung tài sản (nhà xây dựng theo giấy phép số 768/GPXD ngày 11/10/2017 của UBND quận 6 cấp). Hiện hồ sơ đang trong quá trình giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ủy ban nhân dân Quận 6 có văn bản trình bày:*

Căn nhà số 401A (thuộc thửa đất số 25, tờ số 03 BĐĐC năm 2001) có nguồn gốc thuộc sở hữu của ông Nguyễn Phước C, bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Bùi Thu H (cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với người khác (03 người) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08799 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 17/9/2011 với cấu trúc nhà trệt, tường gạch, mái tôn; DT đất = 46.6m<sup>2</sup>, DTXD = DTSXD = 41.0m<sup>2</sup>. Trong đó, không công nhận 01 phần diện tích đất thuộc khoảng hở hai bên hông nhà là 7,2 m<sup>2</sup>.

Ngày 10/10/2011, ông C, bà H và bà H2 chuyển nhượng căn nhà trên cho ông, bà Lý Trí H – Quách Ái L theo hợp đồng chuyển nhượng số 19589/HĐ-MBN lập tại Phòng Công chứng số 7, trước bạ ngày 27/10/2011. Ngày 15/11/2011, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 09557 cho ông H và bà Loan với cấu trúc nhà trệt, tường gạch, mái tôn; DT đất = 46.6m<sup>2</sup>, DTXD-DTSXD = 41.0m<sup>2</sup> và không công nhận phần diện tích đất thuộc khoảng hở hai bên hông nhà và 01 phần diện tích sân trước do ngoài chủ quyền và thuộc quy hoạch hẻm.

Ngày 10/01/2012, ông H có đơn đề nghị được công nhận phần diện tích khoảng hở 02 bên hông nhà số 401A. Theo nội dung đơn thì ông H trình bày: Ngày 03/01/2011, ông H có làm tờ thỏa thuận tính chất tường và ranh đất

với nhà số 399A1 và số 401A/1 là sẽ không ai tranh chấp khiếu nại với phần khoảng hờ giữa hai bên hông nhà (Tờ thỏa thuận đề ngày 03/01/2012 với chủ hộ căn nhà số 401A/1 (do bà Đoàn Thị Ch – chủ hộ nhà số 401A/1 ký tên được Ủy ban nhân dân Phường 11, Quận 6 xác nhận ngày 11/01/2012) có nội dung: “*Tường giáp ranh nhà tôi (ông H) và nhà bà Ch có khoảng hờ có chiều rộng 0.4m và chiều dài 11.56m của nhà tôi sử dụng, hiện không có ai tranh chấp, khiếu nại. Chúng tôi cam kết việc thỏa thuận trên là đúng sự thật*”.

Căn nhà số 401A/1 trước đây Ủy ban nhân dân Quận 6 không công nhận phần diện tích khoảng hờ hai bên hông nhà là do không thỏa thuận được ranh đất với những hộ giáp ranh. Nay ông H có bổ sung tờ thỏa thuận ranh đất và tính chấp tường với nhà số 399A1 và 401A/1 là sẽ không ai tranh chấp khiếu nại đối với phần khoảng hờ giữa hai nhà. Do đó, ngày 28/7/2012, Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12656 cho ông H bà Loan với DT đất = 53.8m<sup>2</sup>, DTXD-DTSXD = 41.0 m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch, mái tôn, số tầng: 01 tầng (trong đó công nhận mở rộng thêm phần DT đất = 7.2m<sup>2</sup> trên phần đất khoảng hờ hai bên hông nhà do đã có thỏa thuận tính chất tường và ranh đất sử dụng với chủ hộ lân cận).

Ngày 03/5/2013, cho ông bà Lý Trí H và bà Quách Ái L, tặng cho nhà đất trên cho bà Vương L theo hợp đồng tặng cho số 09355/HĐ-TCN lập tại phòng công chứng số 7. Ngày 19/6/2013, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 16973 cho bà Vương L.

Ngày 14/10/2013, bà Vương L chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Bá Ph theo hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23090/HĐ-MBCN lập tại Phòng công chứng số 7. Căn cứ khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009), điểm đ khoản 1 Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và môi trường. Do đó ngày 31/03/2014, Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21554 cho ông Nguyễn Bá Ph, với diện tích đất là 53,8m<sup>2</sup>, DTXD = DTSXD = 41m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch, mái tôn, số tầng : 01 tầng (diện tích đất và hiện trạng không thay đổi so với giấy chứng nhận cũ số CH12656 ngày 28/7/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp). Được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 - trực thuộc Sở Tài nguyên Môi trường cập nhật chuyển nhượng sang tên ông Trần Hữu Kh ngày 05/06/2017 và cập nhật chuyển nhượng sang tên ông Phan Bảo Ch ngày 19/9/2017.

Ngày 11/10/2017, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp giấy phép xây dựng số 768/GPXD, điều chỉnh giấy phép ngày 07/12/2017 cho ông Phan Bảo Ch tại nhà, đất số 401A, trong đó diện tích xây dựng được cấp phép nằm trong ranh đất thuộc chủ quyền nhà số 401A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21554 ngày

31/3/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 6, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2017 tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận 6 sang tên ông Phan Bảo Ch.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 401A là đúng với trình tự, thủ tục luật định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh G có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hà D trình bày:** Giữa Ngân hàng và ông Phan Bảo Ch, bà Trần Thị Kim H đã ký Hợp đồng tín dụng số 257/2017/2605700/HĐTD ngày 11/8/2017, theo đó Ngân hàng cấp tín dụng cho bà H và Ông Ch số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, mục đích vay là hoàn một phần vốn tự có và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 401A Hậu Giang, phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 20 năm. Đến nay số tiền vay còn lại là 1.294.000.000 đồng, Ông Ch và bà Hạnh vẫn trả vốn và lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Liên quan đến vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Dương Thị Hoài Ph với bị đơn ông Phan Bảo Ch, Ngân hàng có ý kiến:

Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 25 tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ 401A Hậu Giang, phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là tài sản thế chấp tại Ngân hàng cho đến khi Ngân hàng có văn bản đồng ý giải chấp tài sản. Do đó, Ngân hàng vẫn tiếp tục duy trì toàn bộ các quyền lợi đối với toàn bộ tài sản nêu trên theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Đề nghị Tòa không công nhận hoặc có bất kỳ chấp thuận, quyết định nào đối với bất kỳ thỏa thuận nào giữa nguyên đơn và bị đơn, làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ và tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp hoặc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng theo quy định tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật.

Các bên thống nhất giá trị 3 tấm đơn là 285.600 đồng; Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 527.032.337 đồng; Giá trị công trình xây dựng tranh chấp là 71.046.237 đồng. Tổng cộng là 598.364.000 đồng (làm tròn số).

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Hoài Ph về:*

- Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 7,2m<sup>2</sup>

- 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 CH21554 ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 6, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 sang tên ông Phan Bảo Ch.

- Buộc ông Phan Bảo Ch tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại nguyên trạng hẻm chung và trả lại hiện trạng 03 tấm đan cửa sổ nhà Bà Ph mà Ông Ch đã đập bỏ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Bảo Ch hỗ trợ cho gia đình bà Dương Thị Hoài Ph trị giá 3 tấm đan là 285.600 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/03/2020, bà Dương Thị Hoài Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Hoài Ph trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Hoài Ph.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị Hoài Ph trình bày: Tòa sơ thẩm dựa vào những căn cứ đã nêu trong bản án sơ thẩm để bác yêu cầu khởi kiện của Bà Ph là không đủ căn cứ bởi lẽ trong văn bản thỏa thuận thì thời gian Ủy ban xác nhận chứng thực là sai quy định, trong văn bản thỏa thuận ghi hộ bà Đoàn Thị Ch với hộ khác thì nếu xác định là hộ gia đình thì phân chia tài sản phải có ý kiến của những người trong hộ. Ủy ban nhân dân cũng không thể xác định số tiền cụ thể của phí sử dụng đất đối với phần 7,2m<sup>2</sup>, đồng thời cấp sơ thẩm không xem xét thu thập dấu vân tay của bà Ch vì thời điểm đó bà Ch đã 85 tuổi. Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu phí nhưng lại không trả lời chính xác được số tiền thu là bao nhiêu, và thu trên bao nhiêu phần trăm, thu của phần diện tích nào. Vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Hoài Ph.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Hoài Ph; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý



kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Dương Thị Hoài Ph làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Hoài Ph khởi kiện ông Bảo Ch 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 BP298610, số vào sổ cấp GCN: CH21554 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 31/3/2014 cho ông Nguyễn Bá Ph (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật chuyển nhượng ngày 05/6/2017 cho ông Trần Hữu Kh và ông Phan Bảo Ch ngày 19/9/2017) và buộc Ông Ch tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại nguyên trạng hẻm chung và trả lại hiện trạng 03 tấm đan cửa sổ nhà Bà Ph mà Ông Ch đã đập bỏ.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc nhà đất số 401A thuộc thửa đất số 25, tờ số 03 BĐĐC năm 2001 có nguồn gốc thuộc sở hữu của ông Nguyễn Phước C, bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Bùi Thu H (cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với người khác (03 người) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08799 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 17/9/2011 với cấu trúc nhà trệt, tường gạch, mái tôn; DT đất = 46,6m<sup>2</sup>, DTXD = DTSXD = 41,0m<sup>2</sup>. Trong đó, không công nhận một phần diện tích đất thuộc khoảng hờ hai bên hông nhà là 7,2m<sup>2</sup>.

Ngày 10/10/2011, ông C, bà H và bà H2 chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Lý Trí H, bà Quách Ái L theo Hợp đồng chuyển nhượng số 19589/HĐ-MBN lập tại Phòng Công chứng số 7, trước bạ ngày 27/10/2011. Ngày 15/11/2011, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09557 cho ông H và bà Loan với cấu trúc nhà trệt, tường gạch, mái tôn; DT đất = 46,6m<sup>2</sup>, DTXD-DTSXD = 41,0m<sup>2</sup> và không công nhận phần diện tích đất thuộc khoảng hờ hai bên hông nhà và một phần diện tích sân trước do ngoài chủ quyền và thuộc quy hoạch hẻm.

[3.2] Xét, ngày 10/01/2012, ông Lý Trí H có đơn đề nghị được công nhận phần diện tích khoảng hờ 02 bên hông nhà, do đã có thỏa thuận tính chất tường và ranh đất với căn nhà số 399A1 và căn nhà số 401A/1 đối với phần khoảng hờ giữa hai bên hông nhà:

- Theo “Tờ thỏa thuận tính chất tường, ranh đất sử dụng ngày 03/01/2012” giữa ông Lý Trí H và hộ ông Quách Bình Ph (do ông Quách Bình Ph ký tên được Ủy ban nhân dân Phường 11, Quận 6 xác nhận ngày 03/01/2012) có nội dung: “Tường giáp giữa nhà tôi và nhà ông Ph có khoảng

*hở có chiều rộng 0.4m và chiều dài 12,28m của nhà tôi sử dụng, hiện không có ai tranh chấp, khiếu nại”.*

- Theo *“Tờ thỏa thuận tính chất tường, ranh đất sử dụng ngày 03/01/2012”* giữa ông Lý Trí H và hộ bà Đoàn Thị Ch (do bà Đoàn Thị Ch điểm chỉ được Ủy ban nhân dân Phường 11, Quận 6 xác nhận ngày 06/01/2012) có nội dung: *“Tường giáp giữa nhà tôi và nhà bà Ch có khoảng hở có chiều rộng 0.4m và chiều dài 11,56m của nhà tôi sử dụng, hiện không có ai tranh chấp, khiếu nại”.*

Như vậy, trước đây Ủy ban nhân dân Quận 6 không công nhận phần diện tích khoảng hở hai bên hông căn nhà số 401A, là do không thỏa thuận được ranh đất với những hộ giáp ranh. Kể từ khi ông H bổ sung *“Tờ thỏa thuận tính chất tường, ranh đất sử dụng ngày 03/01/2012”* với nhà số 399A1 và 401A/1 là không ai tranh chấp khiếu nại đối với phần khoảng hở giữa hai nhà, nên Ủy ban nhân dân Quận 6 công nhận mở rộng thêm phần diện tích đất = 7,2m<sup>2</sup>, trên phần đất khoảng hở hai bên hông nhà, do đã có thỏa thuận tính chất tường và ranh đất sử dụng với chủ hộ lân cận là có cơ sở theo quy định tại Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa, luật sư cho rằng dấu vân tay trên tờ thỏa thuận không phải của bà Đoàn Thị Ch và yêu cầu được giám định dấu vân tay của bà Ch. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu nguyên đơn cung cấp các chứng cứ cũng như dấu vân tay của bà Ch cho đến hết ngày 05/02/2021 để tiến hành giám định. Ngày 04/02/2021, Tòa án có nhận được đơn đề nghị thu thập tài liệu chứng cứ của bà Dương Thị Hoài Ph với nội dung: *“Đề nghị Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định yêu cầu Công an Quận 6 và Ủy ban nhân dân phường 11, Quận 6 là cơ quan lưu giữ, quản lý dấu vân tay của bà Đoàn Thị Ch thực hiện việc cung cấp tài liệu chứng cứ sau: - Dấu vân tay của bà Đoàn Thị Ch trên chứng minh nhân dân số 020566475; - Bản chính tờ thỏa thuận tính chất đường ranh, ranh đất sử dụng ngày 03/01/2012 do Ủy ban nhân dân phường 11, Quận 6 xác nhận ngày 06/01/2012”.* Nguyên đơn cho rằng lý do không cung cấp được các tài liệu chứng cứ trên là do Công an Quận 6 và Ủy ban nhân dân phường 11, Quận 6 từ chối cung cấp và chỉ cung cấp tài liệu, chứng cứ khi nào có văn bản của Tòa án. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của nguyên đơn, không có chứng cứ nào chứng minh là các cơ quan trên từ chối không cung cấp chứng cứ cho nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Ngày 03/5/2013, ông Lý Trí H, bà Quách Ái L tặng cho nhà đất trên cho bà Vương L theo Hợp đồng tặng cho số 09355/HĐ-TCN lập tại Phòng công chứng số 7. Ngày 19/6/2013, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH16973 cho bà Vương L.

Ngày 14/10/2013, bà Vương L chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Bá Phương theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23090/HĐ-MBCN lập tại Phòng Công chứng số 7.

[3.3] Xét căn cứ khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009), điểm đ khoản 1 Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và môi trường, việc Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21554 ngày 31/03/2014 cho ông Nguyễn Bá Phương, với diện tích đất là 53,8m<sup>2</sup>, DTXD = DTSXD = 41m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch, mái tôn, số tầng : 01 tầng (diện tích đất và hiện trạng không thay đổi so với giấy chứng nhận cũ số CH12656 ngày 28/7/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp), được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 cập nhật chuyển nhượng sang tên ông Trần Hữu Kh ngày 05/06/2017 và cập nhật chuyển nhượng sang tên ông Phan Bảo Ch ngày 19/9/2017 là đúng quy định pháp luật.

Ngày 11/10/2017, Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy phép xây dựng số 768/GPXD điều chỉnh Giấy phép ngày 07/12/2017 cho ông Phan Bảo Ch tại nhà, đất số 401A, trong đó diện tích xây dựng được cấp phép nằm trong ranh đất thuộc chủ quyền nhà số 401A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21554 ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 6, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 sang tên ông Phan Bảo Ch.

[3.4] Xét, việc Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21554 ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 6, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 sang tên ông Phan Bảo Ch đối với căn nhà số 401A là đúng với trình tự, thủ tục luật định.

Ngoài ra, công trình tại địa chỉ 401A được xây dựng theo đúng Giấy phép xây dựng số 768/GPXD ngày 11/10/2017, do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp theo kết luận của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với 3 tấm đan cửa sổ của nguyên đơn đã lấn chiếm không gian nhà của bị đơn, nên bị đơn tháo dỡ 3 tấm đan là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật; kháng cáo của bà Dương Thị Hoài Phát không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Dương Thị Hoài Ph phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Hoài Ph. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 257/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 201

; Căn cứ Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Hoài Ph về:

- Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 7,2m<sup>2</sup>

- 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 CH21554 ngày 31/3/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 6, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 19/9/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 sang tên ông Phan Bảo Ch.

- Buộc ông Phan Bảo Ch tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại nguyên trạng hẻm chung và trả lại hiện trạng 03 tấm đan cửa sổ nhà Bà Ph mà Ông Ch đã đập bỏ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Bảo Ch hỗ trợ cho gia đình bà Dương Thị Hoài Ph trị giá 3 tấm đan là 285.600 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Bà Dương Thị Hoài Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.651.600 (Hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi một ngàn sáu trăm) đồng đối với yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại nguyên trạng hẻm chung nhưng cần trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0048947 ngày 12/3/2018 của Cục Thi Hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ph phải nộp thêm số tiền 26.351.600 đồng.

Bà Dương Thị Hoài Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0093806 ngày 18/03/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; đương sự đã thực hiện xong.

Bị đơn ông Phan Bảo Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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, 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./

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

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu VP(3), HS(2). 22b.

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

**Phạm Trí Tuấn**