

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 199/2019/DS-PT

Ngày 22-10-2019

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất và hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tôn***

***Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành***

***Ông Lê Tự***

***- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh***, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Trần Thanh Tuấn***, Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 243/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019; về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1279/2019/QĐ-PT ngày 25/9/2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn: Chị Cao Phương T***, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: số 17/6 đường Đ, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định; Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của chị Cao Phương T là bà Cao Thị Kim Y*, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: số 103 đường M, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2018). Có mặt

***- Bị đơn: Bà Trần Thị T1***; địa chỉ cư trú: số 17/4 đường Đ, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T1: Ông **Trần Minh D**; địa chỉ cư trú: thành phố Q, tỉnh Bình Định (Ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2018). Có mặt*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Huỳnh Trọng Q** - Luật sư của Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định. Vắng mặt*

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

**1.** Ủy ban nhân dân thành phố Q; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Hoàng N; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q.

Địa chỉ trụ sở: thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của UBND thành phố Q: Ông Ngô Tôn T - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2018). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2.** Ông Cao C, sinh năm 1926; bà Đào Thị X.

Cùng địa chỉ cư trú: số 17/4 đường Đ, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Đều vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của ông Cao C: Bà Cao Thị Kim Y; địa chỉ cư trú: Số 103 đường M, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2019). Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 18 tháng 9 năm 2018, Nguyên đơn bà Cao Phương T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là bà Cao Thị Kim Y trình bày:*

Ngày 02 tháng 7 năm 1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4709/CNSH cho ông Cao C, bà Đào Thị X diện tích 112,38m<sup>2</sup> thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ số 17/6 Đ, Tp.Q thuộc tổ 24, khu vực 5, phường H, Tp.Q.

Ngày 05 tháng 9 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Định, ông C bà X ký hợp đồng tặng cho chị Cao Phương T toàn phần nhà đất số 17/6 Đ, Tp.Q diện tích là 112,38 m<sup>2</sup>. Sau khi được tặng cho nhà đất, chị T tiến hành làm thủ tục chuyển đổi chủ sở hữu. Tuy nhiên, ông T (Nhà ở phía sau nhà chị Thủy) có đơn khởi kiện ông C, yêu cầu công nhận 1/2 phần đất đường luồng là của ông T nên chị T chưa làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Đến ngày 05 tháng 5 năm 2011, Tòa án nhân dân Tp-Q ban hành quyết định số 77/2011/QĐST-DS công nhận phần đất đường luồng là của gia đình ông C. Năm 2012, chị T tiến hành làm lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất số 17/6 Đ. Ngày 06 tháng 3 năm 2012, chị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 99, 5 m<sup>2</sup> bị hụt so với sổ năm 1993 là 12,88 m<sup>2</sup> vì lý do bà T1 lấn chiếm. Chị T yêu cầu: Buộc bà Trần Thị T1 trả lại 12,88 m<sup>2</sup> đất (chiều dài 12,15m, chiều rộng 1,1 m tính từ vách tường nhà số 17/4 đến tường

nhà số 17/6 đường Đ, Tp-Q, tỉnh Bình Định); Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00449 do Ủy ban nhân dân Tp-Q cấp ngày 06 tháng 3 năm 2012 cho chị Cao Phương T diện tích 99,5m<sup>2</sup> và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112,38 m<sup>2</sup>; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 21 tháng 7 năm 2008 cho bà Trần Thị T1.

Tại Bản tự khai ngày 20 tháng 9 năm 2018, Bị đơn bà Trần Thị T1 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Minh D trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 17/4 đường Đ, Tp.Q bà T1 nhận chuyển nhượng ngày 01 tháng 6 năm 1992 của bà Q. Khi bán nhà bà Q không ghi diện tích nhà, đất bao nhiêu mét vuông mà chỉ ghi tứ cận: Đông giáp nhà ông Ma Thanh B, Tây giáp nhà ông Cao C, Bắc giáp nhà ông Nguyễn Văn T, Nam giáp đường hẻm Đ. Khi mua công trình phụ có sẵn, ngăn cách nhà số 17/4 với nhà số 17/6 đường Đ là tường mượn của nhà số 17/4. Khi bà T1 làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, ông C xác nhận diện tích đường luống rộng 0,8m và các hộ liền kề trong đó có ông C viết và ký cam kết đất có không tranh chấp nên ngày 21 tháng 7 năm 2008 Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00638 cho bà Nguyễn Thị Thủy diện tích 43,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ số 17/4 đường Đ, thuộc tổ 24, khu vực 5, phường H, Tp.Q. Do đó, bà T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T .

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

1. *Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố Q - ông Ngô Tôn T trình bày:*

Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Phương T thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20, diện tích 99,5 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 17/6 đường Đ, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Nhưng về diện tích là do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q đo đạc và tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận. Qua đo đạc, diện tích chênh lệch theo sổ gốc 1993 và diện tích đo đạc thực tế là 12,88 m<sup>2</sup> (112,38 m<sup>2</sup> - 99,5 m<sup>2</sup>). Ngày 14 tháng 11 năm 2011, Văn phòng đăng ký đất đai có Công văn số 841/VPDK-CV20 gửi Ủy ban nhân dân phường H xác minh bổ sung nguồn gốc sử dụng đất của bà Cao Phương T đối với nhà số 17/6 đường Đ. Ngày 08 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân phường H có Công văn số 94/UBND-ĐC trả lời phần diện tích chênh lệch giảm 12,88m<sup>2</sup> là do sai số trong quá trình đo đạc giữa sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở với đo đạc thực tế và không có tranh chấp khiếu nại.

Và theo hồ sơ lưu trữ về việc cấp Giấy chứng nhận nhà đất số 17/6 Đ, Tp.Q do Văn phòng đăng ký đất đai Tp.Q cung cấp cho Ủy ban nhân dân Tp.Q, chị T có giấy ủy quyền cho chị Yên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và đã có bản cam kết ngày 23 tháng 02 năm 2012 xác nhận diện tích chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà được cấp năm 1993 là 12,88 m<sup>2</sup>, chấp nhận diện tích đo đạc thực tế là 99,5 m<sup>2</sup> và cam

kết không khiếu nại đối với phần chênh lệch 12,88 m<sup>2</sup>. Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp Giấy chứng nhận nhà, đất số 17/4 và 17/6 đường Đ, Tp.Q đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. *Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Cao C là bà Cao Thị Kim Y trình bày:* Ông Cao C bà Đào Thị X được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4709/CNSH ngày 02 tháng 7 năm 1993 diện tích 112,38 m<sup>2</sup>. Ngày 05 tháng 9 năm 2007, ông C bà X ký hợp đồng tặng cho chị T toàn bộ diện tích 112,38 m<sup>2</sup>. Do đó, yêu cầu Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp Giấy chứng nhận cho chị T đúng diện tích 112,38 m<sup>2</sup>.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 24/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 4 Điều 68, Điều 136, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688, Điều 724, Điều 725, Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004; Điều 21 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Cao Phương T về việc: Buộc bà Trần Thị T1 trả lại 12,88m<sup>2</sup> đất; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00449 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 06 tháng 3 năm 2012 cho chị Cao Phương T diện tích 99,5m<sup>2</sup> và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112,38 m<sup>2</sup>; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 21 tháng 7 năm 2008 cho bà Trần Thị T1 .

Bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản; án phí; việc thi hành bản án theo Luật thi hành án dân sự; quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/7/2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Phương T kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 24/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Đình chỉ việc xây dựng tại căn nhà số 17/4 Đ, thành phố Q; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn nhà 17/4 và 17/6 Đ, thành phố Q; Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà 17/6 Đ, thành phố Q với diện tích đã được công nhận trong sổ xanh từ năm 1993 là 112,88m<sup>2</sup>; Yêu cầu bà Trần Thị T1 chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự người khác.

Ý kiến của đại diện VKS như sau: về tố tụng HĐXX chấp hành đúng qui trình tiến hành tố tụng. Về nội dung đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Tp.Q - ông Ngô Tôn Thanh là người đại diện hợp pháp có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử.

[1.2] Đối với kháng cáo đề nghị Đình chỉ việc xây dựng tại căn nhà số 17/4 Đ, thành phố Q; Yêu cầu bà Trần Thị T1 chấm dứt hành vi xúc phạm danh dự người khác; Theo qui định của Điều 293 BLTTDS Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của quyết định sơ thẩm có kháng cáo kháng nghị . Vì vậy các yêu cầu kháng cáo nêu trên không thuộc thẩm quyền xét xử phúc thẩm và vượt quá yêu cầu khởi kiện nên HĐXX không xét.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Phương T thì thấy:

[2.1] Nguồn gốc nhà đất số 17/6 đường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4709/CNSH ngày 02 tháng 7 năm 1993 cho ông Cao C bà Đào Thị X diện tích 112,38m<sup>2</sup> , diện tích đất đã xây dựng 99,20m<sup>2</sup>, đất trống 13,18m<sup>2</sup>, tường muren.

Theo giấy bán nhà ngày 04 tháng 12 năm 1976 của ông Đặng C1 bán cho ông Cao C thì diện tích nhà (ngang 7,5 thước, sâu 5 thước). Ngày 29 tháng 02 năm 1977, Phòng nhà đất thành phố xác nhận ông C1 bán cho ông C nhà diện tích 37,56m<sup>2</sup>. Ngày 27 tháng 5 năm 1993, Ủy ban nhân dân phường H xác nhận tại Đơn xin xác nhận quyền sở hữu của ông Cao C, diện tích đất 70m<sup>2</sup>. Tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 29 tháng 6 năm 1993 gửi Ủy ban nhân dân phường H, Sở Xây Dựng ghi “ ... theo chủ cũ ghi trong giấy bán diện tích chính 7,5m x 5m ....nhưng khi làm thuê đất anh em đo toàn bộ là 70m<sup>2</sup>”. Ngoài ra các hộ liền kề xác nhận ông C mua nhà của ông C1 sử dụng ổn định từ khi mua đến nay không có thay đổi gì và bà Y cũng xác nhận nhà đất hiện trạng như khi cha bà mua của ông C1. Trong khi đó, hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 1997 diện tích 97,5m<sup>2</sup>. Ngày 05 tháng 9 năm 2007 ông C bà X hợp đồng tặng cho toàn phần nhà đất số 17/6 đường Đ, Tp.Q cho chị Cao Phương T. Ngày 06 tháng 3 năm 2012 Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00449 cho chị Cao Phương T diện tích 99,5m<sup>2</sup> trong đó: diện tích đất đã xây dựng 87,34m<sup>2</sup>, đất trống 12,16m<sup>2</sup>.

[2.2] Năm 2012 bà T nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Q (VPĐKĐĐ). Bà Y là đại diện theo ủy quyền của bà T ký Trích đo hiện trạng ngày 09 tháng 11 năm 2011 diện tích 99,5m<sup>2</sup> và ngày 23.02.2012 bà Y nộp Đơn cam kết chấp nhận diện tích 99,5m<sup>2</sup>, không khiếu nại về phần diện tích chênh lệch giảm 12,88m<sup>2</sup> nên Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà T diện tích 99,5m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà Y xác nhận, khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà biết diện tích được cấp Giấy chứng nhận là 99,5m<sup>2</sup> nhưng không khiếu nại và năm

2013 bà giao Giấy chứng nhận cho bà T nhưng bà T cũng không khiếu nại. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định diện tích thực tế ông C bà X sử dụng là  $99,5\text{m}^2$  là có căn cứ.

[2.3] Trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 4709/CNSH ngày 02 tháng 7 năm 1993 với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00449 ngày 06 tháng 3 năm 2012; diện tích đo đạc có biến động thay đổi tăng giảm  $12\text{m}^2$  là do sai số trong quá trình đo đạc. Thực tế các hộ sống liền kề có tứ cận như :Tây giáp hẻm đường Đ, Bắc giáp nhà bà T, Nam giáp nhà ông Đ, Đông giáp đường luồng nhà ông C và tường mượn nhà bà T1, ông T. Như vậy, bà T1 không thể lấn sang phần diện tích nhà đã xây dựng vì giữa nhà số 17/4 với nhà số 17/6 cách nhau đường luồng nhà ông C và ngăn cách bởi tường. Trong khi đó bà Y xác nhận diện tích nhà như hiện trạng từ khi ông C nhận chuyển nhượng của ông C1 đến nay, quá trình sử dụng cha bà không nhận chuyển nhượng thêm của ai, không coi nói và cũng không xây dựng gì thêm ngoại trừ việc tôn tạo, sửa chữa do nhà đã cũ.

[2.4] Diện tích đất trồng (Đường luồng): Sơ đồ thửa đất Giấy chứng nhận năm 1993 diện tích  $13,18\text{m}^2$ . Còn Sơ đồ thửa đất Giấy chứng nhận năm 2012 diện tích  $12,16\text{m}^2$ . Có sự sai số khi cấp sổ năm 1993 với năm 2012 là  $(13,18\text{m}^2 - 12,16\text{m}^2) = 1,02\text{m}^2$ . Ngăn cách nhà số 17/4 với nhà số 17/6 đường Đ là tường mượn của nhà số 17/4 Đ. Hiện trạng hai nhà như bản ảnh bà Y, bà T1 cung cấp cho Tòa án phù hợp hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 1997 và Sơ đồ thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 ngày 21 tháng 7 năm 2008, số CH00449 ngày 06 tháng 3 năm 2012. Hơn nữa, tại Đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở của bà Trần Thị T1, ngày 12 tháng 6 năm 2004 ông C, ông T, bà Y là các hộ liền kề xác nhận bà T1 ở ổn định từ năm 1992 đến nay không có tranh chấp. Và tại Thông báo xác định mốc giới hiện trạng đất ở ngày 21 tháng 12 năm 2007, ông C viết và ký như sau “ *Nhà tôi Cao C liền kề ở phía tây cách tường nhà cô T1 khoảng 0,8m, lâu nay vẫn thế không có tranh chấp gì*”. Bà Y cho rằng ông C đã tặng cho nhà đất ngày 05 tháng 9 năm 2007 nên thừa nhận xác nhận của ông C. Tuy nhiên, thực tế sau khi tặng cho nhà đất ông C bà X vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất này. Do đó, bà Y cho rằng diện tích bị thiếu  $12,88\text{m}^2$  thuộc đường luồng, diện tích rộng 1,1m từ tường nhà số 17/6 đến tường nhà số 17/4, dài theo chiều dài nhà số 17/4 là không có cơ sở.

[2.5] Đối với nhà 17/4 Đ: Theo giấy bán đoạn nhà ngày 25 tháng 7 năm 1967 bà Nguyễn Thị G bán cho bà Nguyễn Thị Q “ một gian nhà trệt ô vuông mỗi cạnh 5 thước” diện tích  $25\text{m}^2$ . Bà T1 mua lại nhà của bà Q từ năm 1992. Ngày 21 tháng 7 năm 2008 được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận diện tích  $43,5\text{m}^2$ . Bà T1 lý giải chênh lệch do quá trình sử dụng có coi nói lấn chiếm thuộc phía Nam giáp hẻm đường Đ là hợp lý, bởi lẽ: Hướng Đông và Bắc giáp lưng nhà dân, hướng Tây là tường nhà bà T1. Hơn nữa, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của bà T1, các hộ liền kề có cả hộ ông C đều xác nhận không có tranh chấp.

[2.6] Từ phân tích trên cho thấy bà T căn cứ sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà được cấp năm 1993 yêu cầu bà T1 trả lại diện tích 12,88m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Bởi lẽ: Hiện trạng nhà số 17/6 Đ từ khi ông C bà X nhận chuyển nhượng của ông C1 đến nay không thay đổi; tứ cận giáp nhà; có sai số đo đạc về diện tích nhà là 11,86m<sup>2</sup>, đường luống 1,02m<sup>2</sup>; hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 1997 phù hợp Trích đo hiện trạng ngày 09 tháng 11 năm 2011. Hơn nữa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ký xác nhận diện tích 99,5m<sup>2</sup> và cam kết chấp nhận diện tích 99,5m<sup>2</sup> không khiếu nại về phần diện tích chênh lệch 12,88m<sup>2</sup>. Và sau khi nhận Giấy chứng nhận bà T không có ý kiến gì về diện tích đất được cấp. Quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp cho đến thời điểm bà T1 đập tường để xây nhà.

[2.7] Xét thấy; Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đánh giá khách quan toàn diện không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T1 trả lại diện tích 12,88m<sup>2</sup> và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00449 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 06 tháng 3 năm 2012 cho chị Cao Phương T, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích 112,38m<sup>2</sup>. Và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 21 tháng 7 năm 2008 cho bà Trần Thị T1. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của Cao Phương T như đề nghị Đại diện VKS tại phiên tòa.

[3] Về án phí phúc thẩm : Chị Cao Phương T phải chịu theo qui định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Cao Phương T về việc: Buộc bà Trần Thị T1 trả lại 12,88m<sup>2</sup> đất; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00449 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 06 tháng 3 năm 2012 cho chị Cao Phương T diện tích 99,5m<sup>2</sup> và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112,38m<sup>2</sup>; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00638 do Ủy ban nhân dân Tp.Q cấp ngày 21 tháng 7 năm 2008 cho bà Trần Thị T1 .

2. Về án phí phúc thẩm: Cao Phương T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

đã nộp theo biên lai thu số 0003676 ngày 17.7.2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

**3. Các Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.**

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

**Phạm Tồn**