

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 585/2024/DS-PT

Ngày 30/7/2024

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 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 Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

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

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2024/DSPT ngày 01 tháng 4 năm 2024, 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: 1046/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 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: 3856/2024/QĐ-PT, ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Ngô Anh D, sinh năm 1970; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1976; có đơn vắng mặt.

Cùng cư trú tại: số 340/17/4/2C TCH10, Tở 6, K p 10, Phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn C, sinh năm 1976; cư trú tại: 51 đường TTH09, K p 21, phường Tân Thới H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Huệ H, sinh năm 1990; địa chỉ tạm trú tại: 340/17/4/23 TCH10, Tổ 6, K p 10, Phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Nguyễn Thái L, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 739 đường Kinh Dương V, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xét xử vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 1 Lê Thị R, Phường Tân Thới A, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).

Địa chỉ: Tháp BIDV số 194 Trần Quang K, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ Chi nhánh Bình Ch: Tầng trệt tòa nhà Hoàng Tháp Plaza - Lô 6-7 Đường 9A, Khu dân cư Trung S, Xã Bình H, Huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xét xử vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng*:

2.1 Ông Phạm Long G - Phó Giám đốc Chi nhánh Bình Ch; vắng mặt.

2.2 Ông Quang Quốc B - Phó Giám đốc Phòng Giao dịch Bàn C; có mặt.

2.3 Bà Nguyễn Anh Th - Chuyên viên pháp lý xử lý nợ; có mặt.

Theo Giấy ủy quyền số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 và Giấy ủy quyền số 580/UQ-BIDV.BC ngày 20/06/2023 của BIDV Chi nhánh Bình Ch:

- *Người kháng cáo*: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày*:

Nhà đất số 340/17/4/2C TCH10, Tổ 6, k p 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ: MP 113/123 K p 4, Phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị X theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 1690/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Q 12 cấp ngày 21/5/2009. Bà X chuyển nhượng một phần thửa đất số MP 182 và 186, tờ bản đồ số 14 (TL 2005) tọa lạc tại: MP 113/123 k p 4, phường Tân Chánh H, Q 12, Tp.HCM cho bà Huỳnh Thị H bằng giấy tay ngày 12/5/2009, với diện tích chuyển nhượng là ngang 4m, dài 5m, tổng diện tích chuyển nhượng là 20m<sup>2</sup>. Đến tháng 8/2009, bà Xuyên chuyển nhượng tiếp một phần đất còn lại thuộc thửa đất số MP 182 và 186, tờ bản đồ số 14 (TL 2005) tọa lạc tại: MP 113/123 k p 4, phường Tân Chánh H, Q 12 theo Giấy chứng nhận số 1690/2009/UB.GCN cấp ngày 21/5/2009 cho bà Nguyễn Thị Huệ H với diện tích khoảng 40m<sup>2</sup>, bà H sử dụng cho đến nay.

Ngày 26/10/2015 bà Huỳnh Thị H chuyển nhượng lại phần đất trên 4m x 5m = 20m<sup>2</sup> có một căn nhà cấp 4 đúc giả thuộc thửa đất số MP 182 và 186, tờ bản đồ số 14 (TL 2005); Tọa lạc tại: 340/17/4/2C TCH10, Tờ 6, k p 10, phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn theo Hợp đồng ký tay giữa hai bên ngày 26/10/2015 và được Văn phòng thừa phát lại Quận Gò Vấp lập vi bằng số 1969/2015/VB-TPLQGV ngày 26/10/2015 chứng kiến việc giao kết hợp đồng và giao đủ tiền chuyển nhượng. Do diện tích nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên các bên thỏa thuận giao kết mua bán thực hiện bằng hình thức lập vi bằng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền và nhận nhà và đất sử dụng cho đến nay. Thực tế nhà đất nguyên đơn sử dụng có diện tích 27.2m<sup>2</sup> được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng số hợp đồng 050/2020/HHP do Công ty TNHH Tư vấn Đo đạc Thiết kế Xây dựng Hiệp Hưng P lập ngày 29/01/2021. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà H, giữa nhà nguyên đơn với nhà bà Huệ H có sẵn bức tường ngăn giữa hai phần sân trước của hai nhà. Bức tường này vẫn tồn tại cho đến nay.

Bà H biết diện tích đất của mình không đủ điều kiện xin cấp Giấy chứng nhận riêng nên bà H đã qua mặt Cơ quan có chức năng để hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận luôn toàn bộ phần nhà đất của nguyên đơn, mà nguyên đơn không hề hay biết. Đến ngày 09/4/2012 Ủy ban nhân dân Q12 cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04101 thuộc thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14, tại phường Tân Chánh H, Q 12 cho bà Nguyễn Thị Huệ H, với diện tích 67.1m<sup>2</sup>, trong có cả phần diện tích 27.2m<sup>2</sup> nhà đất của nguyên đơn.

Đến tháng 11/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh (BIDV) đến thông báo sẽ phát mãi căn nhà của nguyên đơn nếu bà H không trả tiền cho Ngân hàng đúng hạn, lúc này nguyên đơn mới biết phần nhà đất của mình nằm trong Giấy chứng nhận số CH04101 đứng tên bà Nguyễn Thị Huệ H và bà Huệ H đã thế chấp Giấy chứng nhận này để vay tiền BIDV.

Ngày 19/4/2021, nguyên đơn làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp gửi Ủy ban nhân dân phường Tân Chánh H. Tại phiên hòa giải ngày 23/04/2021, bà Huệ H cũng đã nhận phần sai về hành vi của mình vì đã qua mặt Cơ quan có chức năng để xin cấp Giấy chứng nhận luôn phần nhà đất của nguyên đơn nhằm tiến hành thủ tục thế chấp tài sản để vay tiền tại Ngân hàng BIDV.

Ngày 27/5/2021, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Bà Nguyễn Thị Huệ H trả lại toàn bộ diện tích 27,2m<sup>2</sup> nhà đất mà bà Huệ H đã được cấp Giấy chứng nhận.

- Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04101 được UBND Q 12 cấp ngày 09/4/2012, thuộc thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Nguyễn Thị Huệ H, với diện tích 67,1m<sup>2</sup>, vì Giấy chứng nhận số CH04101 cấp bao trùm hết phần diện tích 27,2m<sup>2</sup> nhà đất của nguyên đơn.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/9/2022, nguyên đơn yêu cầu: Không công nhận phần diện tích nhà đất 27,2m<sup>2</sup> thuộc vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/6/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

Nguyên đơn đồng ý với 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 27/9/2022.

*Bị đơn Nguyễn Thị Huệ H trình bày tại Bản khai ngày 05/11/2021 và các biên bản hòa giải như sau:*

Năm 2009 bị đơn có mua căn nhà của bà Lê Thị X, diện tích 4 x 13 = 52m<sup>2</sup>. Đến năm 2012 bà X làm sổ hồng cho bị đơn. Khi nhận sổ hồng bị đơn thấy có phần nhà của ông D 4m x 5m = 20m<sup>2</sup> cùng chung sổ và bà X giải thích vì đất nhà bị đơn không đủ diện tích tách sổ riêng nên phải đứng chung sổ. Sau khi có sổ hồng, do cần tiền kinh doanh nên bị đơn vay Ngân hàng và vay theo mức Ngân hàng thẩm định. Sau đó, do làm ăn khó khăn nên không đóng tiền lời nên đến tháng 11/2020 BIDV thông báo cho nhà ông D chuẩn bị dọn đi để lấy nhà trả nợ cho Ngân hàng. Nay nguyên đơn khởi kiện, Bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì: Phần nhà đất tranh chấp thuộc vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/6/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn từ trước đến nay như phía nguyên đơn trình bày.

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

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam do người đại diện trình bày:

BIDV nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 601845 (số vào sổ CH04101) do Ủy ban nhân dân Q 12 cấp ngày 09/4/2012 cho bà Nguyễn Thị Huệ H theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/7263989/HĐTD để đảm bảo cho khoản vay của bà Huệ H tại Hợp đồng tín dụng số 02/2019/7263989/HĐTD cùng ngày 27/12/2019.

Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc mua bán giữa ông Ngô Anh D và bà Huỳnh Thị H là thông qua thỏa thuận và Vi bằng số 1969/2015/VB-TPLQGV ngày 26/10/2015 của Văn phòng Thừa phát lại quận Gò Vấp là không phù hợp về mặt hình thức theo quy định pháp luật. Ngân hàng đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn để Ngân hàng xử lý thu hồi khoản nợ xấu của bà Huệ H hiện nay đang được Tòa án nhân dân Q 12 thụ lý theo đơn khởi kiện của BIDV.

*Theo văn bản số 6970/UBND-TNMT ngày 12/11/2021, 3199/UBND-TNMT ngày 18/05/2022 Ủy ban nhân dân Q 12 trình bày ý kiến:*

Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04101 do Ủy ban nhân dân Q 12 cấp ngày 09/4/2012, đây là vụ án tranh chấp dân sự giữa các bên, do đó Ủy

ban nhân dân Q 12 không có ý kiến. Ủy ban nhân dân Q 12 xin vắng mặt trong suốt quá trình xem xét giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngân hàng không đồng ý yêu cầu và ý kiến của nguyên đơn, bị đơn. Ngân hàng không có yêu cầu cụ thể đối với vụ án này mà sẽ xác định các yêu cầu của mình trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Huệ H mà hiện nay Tòa án nhân dân Q 12 đang thụ lý giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1046/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điều 228, Điều 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 179, Điều 180, Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Anh D và bà Nguyễn Thị Th.

Không công nhận phần diện tích nhà đất 27,2m<sup>2</sup> thuộc vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/6/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và thuộc một phần của thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14, tại phường Tân Chánh H, Q 12 là thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Huệ H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04101 được Ủy ban nhân dân Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2012 cho bà Nguyễn Thị Huệ H.

Bà Nguyễn Thị Huệ H và ông Ngô Anh D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật đối với phần diện tích nhà và đất mỗi bên đã nhận chuyển nhượng và thực tế đang quản lý, sử dụng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2023 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) kháng cáo; tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông D

*Tại phiên tòa hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, đại diện Ngân hàng trình bày:* Bà H chưa có giấy tờ về nhà đất nhưng chuyển nhượng cho ông D là không phù hợp; không loại trừ khả năng ông Dũng và bà H thông đồng với nhau làm giấy tờ rồi thế chấp cho Ngân hàng; khi nhận tài sản

thể chấp Ngân hàng thực hiện thẩm định đúng quy định của pháp luật; khi thẩm định nhà đất chỉ mang một biên số, sau khi tranh chấp mới treo hai biên số nhà khác nhau. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng; sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông D.

*Người đại diện cho ông D trình bày:* Nhà đất có nguồn gốc của bà Xuyên chuyển nhượng cho bà H và bà Huệ H; sau đó, bà Hồng chuyển nhượng lại cho ông D. Nhà đất của ông D và bà Huệ H riêng biệt nhau; khi Ngân hàng đi thẩm định không đúng quy định dẫn đến nhầm lẫn. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao 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 Ngân hàng, việc tiến hành thẩm định thế chấp tài sản để cho vay tiền của Ngân hàng có sự nhầm lẫn, không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện chứng cứ và xét xử đúng pháp luật. Ngân hàng kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu mới chứng minh cho kháng cáo nên không có cơ sở; đề nghị bác kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV):

[2.1]. Theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/5/2009 giữa bà Lê Thị X với bà Huỳnh Thị H: Bà X sang nhượng cho bà H một lô đất thuộc một phần thửa MP-182, 186, tờ bản đồ số 14, có chiều ngang 4m chiều dài 5m, tổng diện tích 20m<sup>2</sup>, tọa lạc tại k ph4, phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng sang nhượng nhà đất ở ngày 01/8/2009 giữa ông Phạm Văn Hội, bà Lê Thị X với bà Nguyễn Thị Huệ H: Ông H, bà X chuyển nhượng cho bà H nhà đất số 113/123 diện tích 4m x 13m = 52m<sup>2</sup> tại khu phố 4, phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 26/10/2015, bà H chuyển nhượng cho ông D một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà (kèm Vi bằng 1969/2015/VB-TPLGV ngày 26/10/2015 của Văn phòng Thừa phát lại quận Gò Vấp), thể hiện bà Huỳnh Thị H chuyển nhượng cho ông Ngô Anh D một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, diện tích (4,0m x 5,0m) = 20m<sup>2</sup>,

nhà cấp 4 + gác giả, thuộc một phần thửa MP-182 và 186 tờ bản đồ số 14 (TL 2005), tọa lạc tại MP 113/123 k p 4, phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2]. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng nhà bà H quản lý, sử dụng mang số 340/17/4/23 đường TCH10; hiện trạng nhà ông D quản lý sử dụng mang số 340/17/4/2C đường TCH10; giữa hai nhà có tường xây ngăn cách hai khoảng sân nhà, mỗi bên có cổng, cửa riêng biệt; toàn bộ điện, nước hai nhà được cấp đồng hồ sử dụng riêng.

[2.3]. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27/6/2022, phần nhà thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Hiền gồm vị trí số 1 và 2 theo hiện trạng là 42,4m<sup>2</sup> và phần đất gồm các vị trí 1, 2 và 3 là 52m<sup>2</sup>. Phần nhà và đất ông Dũng đang quản lý, sử dụng lần lượt bao gồm: vị trí 5, 6 là 21,2m<sup>2</sup> và vị trí 4, 5, 6 là 27,2m<sup>2</sup>. Tổng hợp phần diện tích nhà xây dựng của ông Dũng và bà Hiền (gồm 1, 2, 5, 6) là 63,6m<sup>2</sup>, diện tích đất (1, 2, 3, 4, 5, 6) là 79,2m<sup>2</sup>.

[2.4]. Như vậy, đối chiếu Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 01/8/2009 thì bà Hiền nhận chuyển nhượng diện tích đất 52m<sup>2</sup>; phù hợp với Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27/6/2022, bà H đang quản lý, sử dụng nhà vị trí số 1 và 2 là 42,4m<sup>2</sup> và đất vị trí 1, 2 và 3 là 52m<sup>2</sup> là hoàn toàn phù hợp với diện tích nhà đất nhận chuyển nhượng và đúng với thực tế nhà đất bà H đang sử dụng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/01/2012 tại Văn phòng Công chứng Lý Thị Như H, ông Phạm Văn H và bà Lê Thị X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huệ H thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14, diện tích 67,1m<sup>2</sup> và căn nhà 2 tầng, tường gạch, mái tôn, sàn giả đúc diện tích xây dựng 51,4m<sup>2</sup> diện tích sàn 114,8m<sup>2</sup>, tại Phường Tân Chánh H, Q12, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Q 12 cấp Giấy chứng nhận ngày 09/4/2012, với diện tích đất là 61m<sup>2</sup> và diện tích nhà là 51,4m<sup>2</sup> cho bà H là vượt quá phần diện tích nhà đất nhận chuyển nhượng năm 2009 và không đúng diện tích thực tế nhà đất của hai bên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.5]. Trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp; dành quyền khởi kiện cho Ngân hàng về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản bằng một vụ án khác là có cơ sở.

[3]. Từ phân tích trên, Ngân hàng là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; lời trình bày của Ngân hàng tại phiên tòa không phù hợp nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng cần phải điều chỉnh cách tuyên về việc làm giấy tờ nhà đất thì giao cho cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Thành phố Hồ Chí Minh; do bác đơn kháng cáo nên Ngân hàng 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 năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1046/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Ngô Anh D và bà Nguyễn Thị Th.

- Không công nhận phần diện tích nhà đất 27,2m<sup>2</sup> thuộc vị trí (4), (5), (6) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 27/6/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và thuộc một phần của thửa đất số 841, tờ bản đồ số 14, tại phường Tân Chánh H, Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Huệ H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04101 được Ủy ban nhân dân Q 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2012 cho bà Nguyễn Thị Huệ H.

- Bà Nguyễn Thị Huệ H và ông Ngô Anh D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng gồm đo vẽ và thẩm định tại chỗ ông Ngô Anh D tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) bị đơn bà Nguyễn Thị Huệ H có trách nhiệm nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn ông Ngô Anh D và bà Nguyễn Thị Th số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0094767 ngày 16/6/2021 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.



Trường hợp bản án 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, 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: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) phải chịu 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001750 ngày 12/7/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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**

**Vương Minh Tâm - Nguyễn Văn Minh**

**Đặng Văn Ý**

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- TAND TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Văn Ý**