

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: 266/2025/DS-PT

Ngày: 04/4/2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
không gian”

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 Trần Văn Đạt;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - 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 Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 4 năm 2025, 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 160/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, về “Tranh chấp quyền sử dụng không gian”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 847/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 823/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh H, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: 4 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 9 L, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004201 ngày 18/7/2023 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo ngày 18/7/2023).

- Bị đơn: Ông Đào Minh T, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: 4 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Quang N, Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt);

Địa chỉ: H Đường số B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: G C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Bành Thị Mỹ D (Theo Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 4 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo: Ông Đào Minh T.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai của nguyên đơn là ông Huỳnh H có người diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Đức L trình bày:

Do đường hẻm S P, Phường H, Quận F nâng cấp nên nhà ông Huỳnh Hữu S 490/30 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh tại Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 25. Diện tích 51,8m², hình thức sử dụng riêng số vào sổ cấp GCN: CH12133, trở nên thấp và ngập nước sinh hoạt hết sức khó khăn. Ông H đã làm đơn xin Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F sửa chữa lại và đã được cấp phép sửa chữa. Nhưng phần lan can của ông T tại số nhà D P, Phường H, Quận F xây dựng lấn sang phần đất của ông H. Diện tích phần lan can xây lấn sang phần đất nhà ông H là 2.73 m² ở tầng 1, chiếm phần không gian nhà ông H. Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F đã tổ chức buổi hòa giải nhưng không thành. Ông H đã yêu cầu ông T tại nhà số D P, Phường H, Quận F tháo dỡ phần xây dựng lấn sang để trả lại không gian nhà ông H.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông Đào Minh T tại số nhà D P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh tháo bỏ phần lan can xây lấn sang với diện tích là 2.73 m².

Bị đơn ông Đào Minh T trình bày:

Công trình xây dựng nhà ông T đã có từ lâu và được nhà nước công nhận quyền sở hữu về tài sản cũng như cho tồn tại công trình xây dựng chưa phù hợp với quy hoạch (Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH16519 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 27/5/2013).

Về thực trạng: Giữa 02 (hai) bất động sản 490/30 và 4 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có một khoảng đất trống và khoảng không gian theo chiều thẳng đứng. Đây là phần diện tích đất được sử dụng chung giữa 02 chủ sở hữu bất động sản (ông T và ông H).

Về quá trình sử dụng: Phía nguyên đơn chiếm dụng quyền sử dụng đất chung và phần không gian trên. Việc chiếm dụng quyền sử dụng phần diện tích đất chung làm ảnh hưởng đến việc sinh hoạt cũng như ảnh hưởng đến công trình xây dựng

nhà ông T. Sau đó, phía ông H đã kê khai thiếu trung thực để được chính quyền cấp chủ quyền. Về việc này ông T đã nhiều lần khiếu nại lên các cơ quan có thẩm quyền nhưng các cơ quan trên yêu cầu các bên khởi kiện ra Tòa án.

Căn cứ theo họa đồ vị trí TL 1/500 được lập và có xác nhận kiểm tra nội nghiệp số: 3428 của Ủy ban nhân dân Quận F ngày 09/3/2000 thể hiện khoảng hở giữa 02 (hai) nhà là phần diện tích sử dụng chung.

Về thực trạng nhà đất: ông Huỳnh H đã lấn chiếm toàn bộ phần diện tích đất trống thuộc quyền sử dụng chung giữa hai nhà của ông T và ông Huỳnh Hữu .

Nay, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Huỳnh Hữu T1 lại phần đất trống và không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng chung đối với phần đất ông H lấn chiếm (Căn cứ theo họa đồ vị trí TL 1/500 được xác nhận kiểm tra nội nghiệp số: 3428 của Ủy ban nhân dân Quận F ngày 09/3/2000 thể hiện khoảng hở giữa 02 (hai) nhà).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 (BĐĐC) Phường 8, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 26/2/2004 cấp cho ông Huỳnh Hữu L1 đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu L3.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK250052 số vào sổ cấp GCN CH12133 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại địa chỉ 4 P, Phường H, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 09/6/2012 cấp cho ông Huỳnh H và đã cấp phần diện tích đất công (theo lời trình bày của ông Huỳnh H đã chiếm dụng và sử dụng phần diện tích đất trên vì Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận phần diện tích đất sử dụng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận F ***có người đại diện theo ủy quyền là ông*** Nguyễn Bá M ***trình bày***: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thể hiện:

1. Về pháp lý cấp giấy chứng nhận tại nhà đất tại số D P, Phường H, Quận F:

Tờ Tường trình và cam kết về nguồn gốc nhà đất của ông Huỳnh H được Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F xác nhận chữ ký ngày 05/6/2003 thì nguồn gốc căn nhà 4 P, Phường H, Quận F (thuộc thửa đất số 32, Tờ Bản đồ số 25 (BĐĐC), Phường H, Quận F) do cha mẹ ông Huỳnh H là ông Huỳnh L2 và bà Lưu H1 mua năm 1948. Ông Huỳnh Lương C năm 1949, không có chứng tử. Năm 1968, nhà cháy, tự xây cất lại tháng 05/1968 tờ khai nhà cháy lập ngày 08/3/1968. Theo Tờ khai gia đình chế độ cũ lập ngày 20/10/1971, bà Lưu H1 đứng tên gia trưởng. Bản kê khai nhà cửa năm 1977 bà Lưu H1 đứng tên chủ sở hữu nhà. Bà Lưu H1 chết ngày 24/01/1985 (có chứng tử). Theo Tờ đăng ký nhà đất năm 1999, ông Lưu N2 (anh ông Huỳnh H) đứng tên kê khai, có nguồn gốc do ông cha để lại, với kết cấu 2 tầng, tường gạch, sàn gỗ, mái tole. Ngày 16/02/2003, ông Lưu N2 làm tờ tường trình có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường H2, tường trình năm 1999, do

cha mẹ chết nên ông đứng tên kê khai 1999 và đồng ý để ông Huỳnh Hữu L4 đại diện khai trình xin cấp chủ quyền nhà. Năm 2003, ông Huỳnh Hữu L1 đại diện thừa kế đứng đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho căn nhà trên theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân Phường H2 xác nhận ngày 06/01/2003 thì nhà đất có nguồn gốc thừa kế. Diện tích đất = 51.8m². Không có tranh chấp trong quá trình sử dụng. Do đó, căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố, ngày 26/02/2004 Ủy ban nhân dân Quận F đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 992/2004 cho ông Huỳnh H (là đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu H1) với diện tích đất = 51.8m², Diện tích xây dựng = 48.9m², tổng diện tích sử dụng = 78.4m². Kết cấu: tường gạch, sàn gỗ, mái tôn. Số tầng: 02 tầng.

Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật tài sản là nhà và đất số công chứng 035747 và Hợp đồng tặng cho 1 phần nhà và quyền sử dụng đất số công chứng 035748 ngày 28+29/12/2011 do Phòng C3 lập, đã trước bạ ngày 09/02/2012. Căn cứ Khoản 4 Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009) Điểm d Khoản 1 Điều 8 Nghị định 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 T2. Do đó, ngày 09/6/2012 Ủy ban nhân dân quận F 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 BK 250052, số vào sổ cấp GCN CH12133 cho ông Huỳnh Hữu V diện tích đất = 51.8m², Diện tích xây dựng = 48.9m², tổng diện tích sử dụng = 78.4m². Kết cấu: tường gạch, sàn gỗ, mái tôn. Số tầng: 02 (diện tích không thay đổi so với Giấy chứng nhận cũ).

Qua trên, Ủy ban nhân dân Quận F khẳng định việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 992/2004 ngày 26/02/2004 cho ông Huỳnh H (là đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu H1) và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250052, số vào sổ cấp GCN CH12133 ngày 06/6/2012 cho ông Huỳnh H đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

2. Về việc xây dựng tại nhà đất số D P, Phường H, Quận F:

Theo báo cáo của Phòng Quản lý đô thị tại Công văn số 897/QLĐT-XD ngày 23/7/2021 thì từ năm 2003 đến ngày 23/7/2021 căn nhà số D P Phường H, Quận F (thửa đất số 28, tờ Bản đồ số 25, BĐDC năm 2001, Phường H, Quận F) không có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nên không được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định; đồng thời, căn nhà trên không có hồ sơ xử lý vi phạm xây dựng.

Theo Công văn số 482/UBND ngày 06/8/2021 của Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F thì: “nhà đất tại số D P, Phường H Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số vào sổ cấp GCN: CH16519 ngày 27/5/2013 cho ông Đào Minh T, bà Nguyễn Thị N1.

Việc xây dựng và hoàn công tại nhà đất số D P, Phường H, Quận F được thể hiện trên giấy chứng nhận được cấp số CH16519 ngày 27/5/2013. Từ năm 2013 (sau khi được cấp giấy chứng nhận) đến nay, chủ nhà 4 P, Phường H, Quận F không có xây dựng, sửa chữa gì thêm, hiện trạng nhà hiện nay phù hợp với hiện trạng giấy chứng nhận được cấp (đính kèm bản chụp Công văn số 482/UBND ngày 06/8/2021 của Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F).”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Đào Minh T, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà N1 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 847/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a Khoản 1 Điều 37; Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh H: Buộc ông Đào Minh T và bà Nguyễn Thị N1 tháo bỏ phần diện tích 2,73m² lan can xây lấn sang nhà ông Huỳnh Hữu S nhà 4 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh đo ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T3 (số hợp đồng: 14753/TTĐĐBĐ-VPĐD).

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Minh T đối với các yêu cầu:

- Buộc ông Huỳnh Hữu T1 lại phần đất trống và không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng chung đối với phần đất ông H lấn chiếm.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 (BĐĐC) Phường 8, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 26 tháng 2 năm 2004 cấp cho ông Huỳnh Hữu L1 đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu L3.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK250052 số vào sổ cấp GCN CH12133 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại địa chỉ 4 P, Phường H, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 09 tháng 6 năm 2012 cấp cho ông Huỳnh Hữu .

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2024, ông Đào Minh T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng ông T được cấp chủ quyền có phần diện tích 2,73m² được Nhà nước cho tồn tại, bây giờ Tòa án cấp sơ thẩm cho tháo dỡ nên kháng cáo. Ông H khởi kiện yêu cầu tháo dỡ là không phù hợp, chỉ khi nào Nhà nước yêu cầu tháo dỡ thì bị đơn mới tháo dỡ. Giữa hai nhà có khoảng không gian riêng, Ủy ban không xác định được phần khoảng không này, không giải thích rõ ràng mà chỉ nói chung chung. Ông T mua nhà từ bà N4 đã có lan can hiện hữu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá thẩm quyền. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện cho nguyên đơn, ông L trình bày đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm bởi vì, thực ra không có phần đất trống giữa hai căn nhà của ông T và ông H. Ông T khi sửa chữa nhà đã làm đúc giả và làm lan can ra ngoài. Dưới phần lan can là phần đất ông H đang sử dụng. Ủy ban cho rằng phần đất đang tranh chấp là quyền sử dụng của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ năm 2022 thể hiện nhà số D P có phần lan can lấn chiếm sang nhà 490/30. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T không công nhận phần lan can này. Không có cơ sở để xác định phần đất trống giữa hai nhà. Phía bị đơn không có chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đào Minh T là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

- Nhà số D P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 ngày

26/02/2004 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250052 số vào sổ cấp GCN: CH12133 được Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho ông Huỳnh Hữu N3 09/6/2012.

- Nhà số D P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Huỳnh Trung N4, theo Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà ngày 04/4/1991 (BL197) thì diện tích đất ở được công nhận là 42,63m². theo Hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà N4 với ông Đào Minh T và bà Nguyễn Thị N1 ngày 15/3/2000 (BL201) thì diện tích xây dựng được công nhận là 42,48m².

- Nhà số D P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 465933 được Ủy ban nhân dân Quận F cấp cho ông Đào Minh T và bà Nguyễn Thị N1 ngày 27/5/2013 (BL206) thì diện tích đất ở được công nhận là 46,7m². Diện tích đất ở được công nhận so với khi mua nhà của bà N4 tăng lên là 4,22m².

Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh đo ngày 24/6/2022: “Khu đất diện tích: 51,7m² (theo hiện trạng)”. Bản đồ có đối chiếu với ranh Giấy chứng nhận, diện tích được công nhận tại Giấy chứng nhận nhà số D là 51,8m².

Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh đo ngày 24/6/2022 thể hiện: “*Hiện trạng bên trên: tường gạch mái giả BT (không gian là ban công của nhà số D), tường gạch sàn gỗ mái tôn, tường gạch mái tôn, sân.*”

Theo Tờ trình ngày 22/4/2013 của H2, Quận F (BL226) và Tờ trình ngày 23/5/2013 của Phòng T4 (BL232) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà số 490/31 đề xuất: “*Không công nhận một phần diện tích tại ban công tầng 02 là 5,2m²...*”

Theo Giấy chứng nhận nhà số D P, Phường H, Quận F, tại phần ghi chú: “*Không công nhận một phần diện tích tại ban công tầng 02 là 5,2m² do không phù hợp với quy chuẩn xây dựng.*”

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận F là ông Nguyễn Bá M trình bày: Theo bản vẽ của bà N4 ngày 25/3/1991, khi xây nhà không có ban công và trong giấy phép xây dựng cũng không có ban công. Sau đó bà N4 bán lại cho ông T và bà N1; ông T và bà N1 được cấp giấy chứng nhận nhưng trong giấy không công nhận ban công. Phía ông T cho rằng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không công nhận ban công tuy nhiên vẫn cho tồn tại nhưng không có chứng cứ chứng minh là cho tồn tại ban công.

Do đó, ông Đào Minh T và bà Nguyễn Thị N1 phải tháo dỡ phần lan can xây lấn sang với diện tích là 2.73 m² để đảm bảo việc thi hành án là có căn cứ.

* Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Phía bị đơn cho rằng phần đất và không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng chung.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2022 và Công văn số 909/UBND ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F, Thành phố

Hồ Chí Minh thì không có phần đất trống giữa hai nhà 490/30 Phạm Văn C1 và 490/31 Phạm Văn C1.

Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 24/6/2022 xác định phân tranh chấp là các phần (1) (2) (3) (4) (5) (6), bản đồ cũng đã có sự đối chiếu với Giấy chứng nhận nhà số 490/30, vẫn thuộc ranh theo giấy chứng nhận.

Bị đơn không có chứng cứ nào khác xác định phần đất và không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng chung đối với phần đất ông H lấn chiếm.

- Đối với yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 26/2/2004 cấp cho ông Huỳnh Hữu L1 đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu L3; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK250052 số vào sổ cấp GCN CH12133 6 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 09/6/2012 cấp cho ông Huỳnh H:

Tại Bản nêu ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận F ngày 07/9/2021: “Ủy ban nhân dân Quận F *khẳng định việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 ngày 26/02/2004 cho ông Huỳnh H (là đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu H1) và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 250052, số vào sổ cấp GCN CH12133 ngày 06/6/2012 cho ông Huỳnh H đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định.*”

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc ông Huỳnh Hữu T1 lại phần đất trống và không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng chung đối với phần đất ông H lấn chiếm; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 (BĐĐC) Phường 8, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 26/2/2004 cấp cho ông Huỳnh Hữu L1 đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu L3; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK250052 số vào sổ cấp GCN CH12133 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại địa chỉ 4 P, Phường H, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 09/6/2012 cấp cho ông Huỳnh H và đã cấp phần diện tích đất công là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn cũng không xuất trình thêm được chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đào Minh T.

[3]. Ý kiến của bị đơn không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đào Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Đào Minh T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289 ; Điều 308 ; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Minh T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 847/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh H: Buộc ông Đào Minh T và bà Nguyễn Thị N1 tháo bỏ phần diện tích 2,73m² lan can xây lấn sang nhà ông Huỳnh Hữu S nhà 4 P, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh đo ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T3 (số hợp đồng: 14753/TTĐĐBĐ-VPĐD).

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Minh T đối với các yêu cầu:

- Buộc ông Huỳnh Hữu T1 lại phần đất trống và không gian theo chiều thẳng đứng thuộc quyền sử dụng chung đối với phần đất ông H lấn chiếm.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 922/2004 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 (BĐĐC) Phường 8, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 26 tháng 2 năm 2004 cấp cho ông Huỳnh Hữu L1 đại diện thừa kế của ông Huỳnh L2 và bà Lưu L3.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK250052 số vào sổ cấp GCN CH12133 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại địa chỉ 4 P, Phường H, Quận F do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 09 tháng 6 năm 2012 cấp cho ông Huỳnh Hữu .

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Minh T được miễn.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt