

Bản án số: 1734/2019/DS-ST

Ngày: 25/11/2019

*V/v: Tranh chấp về quyền sở hữu  
và các quyền khác đối với tài sản*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Ngọc Tường

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Trần Thị Ngọc Hương

2. Ông Nguyễn Ngọc Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** ông Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 25/11/2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 780/2018/TLST-DS ngày 26/09/2018 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5433/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Tuyết V, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 146/29 NCN, Phường MH, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Chí T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 90/21/2 Đường B, Khu phố S, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 46/5G ấp MH, xã TC, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: 2/28 TN, Phường MS, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: 99-99A TQT, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/08/2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/08/2018; bản tự khai ngày 31/10/2018 và các biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V ủy quyền cho ông Lê Chí T đại diện trình bày:

Năm 2003, bà Trần Thị Tuyết V có mua đất của bà Nguyễn Thị A trong khuôn viên nhà đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích  $3\text{m} \times 9.5\text{m} = 28.5 \text{ m}^2$ . Sau đó, bà V tự xây dựng nhà và ở cho đến nay.

Năm 2006, bà V và bà A có thỏa thuận để bà A đứng tên làm thủ tục mua hóa giá nhà của nhà nước (trong đó có phần nhà đất mà bà mua từ năm 2003). Khi bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu thì bà A sẽ tách thửa cho bà V. Khi được cấp giấy chứng nhận, bà Nguyễn Thị A sang nhượng toàn bộ nhà đất cho Bà Nguyễn Thị Ngọc N vào năm 2017. Việc Bà Nguyễn Thị Ngọc N đăng bán nhà đất nêu trên gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu của bà V trong nhà đất nêu trên. Do đó, bà Trần Thị Tuyết V khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Công nhận quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V đối với phần diện tích  $3\text{m} \times 9.5\text{m} = 28.5 \text{ m}^2$  (có gác suốt) trong nhà số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B, đăng ký thay đổi cập nhật ngày 23/5/2017.

3. Yêu cầu tách thửa đối với nhà đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B theo diện tích  $3\text{m} \times 9.5\text{m}$ .

Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết V ngày 05/11/2019, bà V xin rút lại yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B, đăng ký thay đổi cập nhật ngày 23/5/2017.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 20/04/2017, bà N có mua của bà Nguyễn Thị A căn nhà, đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích  $119,3 \text{ m}^2$ . Trong đó có phần của bà Trần Thị Tuyết V là  $28,5 \text{ m}^2$  (thực tế của bà N là  $90,8 \text{ m}^2$ ). Bà V và bà N có thỏa thuận về việc sử dụng phần đất mỗi bên hoàn toàn riêng biệt.

Bà N công nhận quyền sở hữu phần diện tích nhà đất  $28,5\text{m}^2$  trong nhà số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Trần Thị Tuyết V. Bà N không đồng ý hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H là chồng của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V theo Chứng nhận kết hôn quyền số 01, số 35/89 ngày 28/03/1989 do UBND Phường 12, Quận 8 cấp.

Căn nhà số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà V. Đồng thời, ông H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A và hủy đăng ký thay đổi cập nhật do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 xác nhận ngày 23/5/2017 đứng tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V ủy quyền cho ông Lê Chí T đại diện yêu cầu: Công nhận quyền sở hữu nhà của bà Trần Thị Tuyết V đối với phần diện tích đất  $3m \times 9.5m = 28.5m^2$  (có gác suốt) trong nhà số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, yêu cầu được tách thửa đối với một phần nhà, đất tại số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B có diện tích  $3m \times 9.5m$  cho bà V. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc N đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận phần diện tích nhà đất  $28,5m^2$  trong nhà số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V. Đối với yêu cầu của bà V được tách thửa đối với phần nhà, đất tại số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B có diện tích  $3m \times 9.5m$  thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành tổ tụng đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Các đương sự đã thực hiện các quyền và chấp hành các quy định của pháp luật về tố tụng.

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10

năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A và hủy đăng ký thay đổi cập nhật do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 xác nhận ngày 23/5/2017 đứng tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu nêu trên của bà V.

Về nội dung: Ghi nhận sự thỏa thuận của bà V, bà N, ông H như sau: Công nhận một phần nhà, đất diện tích  $28,5\text{m}^2$  (ngang 3m, dài 9,5m), theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH149999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016 thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V.

Theo Công văn số 628/CN.VPĐK.Q3 ngày 04/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3, về việc phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, đối với yêu cầu của bà V, yêu cầu được tách thửa đối với phần nhà, đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B theo diện tích  $28,5\text{m}^2$  (3m x 9.5m), do không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nên không chấp nhận.

Ghi nhận bà V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V khởi kiện bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc N yêu cầu công nhận nhà, đất có diện tích  $3\text{m} \times 9.5\text{m} = 28.5\text{ m}^2$  (có gác suốt) trong nhà số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn; yêu cầu được tách thửa đối với nhà, đất nêu trên và hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A và hủy đăng ký thay đổi cập nhật do ngày 23/5/2017 đứng tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N. Như vậy, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối tài sản và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”. Nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận B cấp. Do đó căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố

tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết V ngày 05/11/2019 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A và hủy đăng ký, thay đổi, cập nhật do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 xác nhận ngày 23/5/2017 đứng tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Xét, nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A và hủy đăng ký, thay đổi, cập nhật do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 xác nhận ngày 23/5/2017 đứng tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N là hoàn toàn tự nguyện không trái với các quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên của bà V theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016 thể hiện: Bà Nguyễn Thị A là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 119,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Nhận chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Ngọc N theo Hợp đồng công chứng số 14391 ngày 20/4/2017 tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 ngày 23/5/2017.

[5] Theo Giấy thỏa thuận năm 2006 giữa bà Trần Thị Tuyết V với bà Nguyễn Thị A có nội dung: Năm 2003, bà Trần Thị Tuyết V có mua phần đất diện tích 28,5m<sup>2</sup> (bằng giấy tay) tại địa chỉ 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B của bà Nguyễn Thị A để xây nhà ở (kết cấu bán kiên cố: 01 trệt + 01 gác gỗ). Nay để việc mua nhà theo Nghị định 61/CP đảm bảo tiến độ trước ngày 31/12/2006, chúng tôi thống nhất như sau: Bà Trần Thị Tuyết V đồng ý để bà Nguyễn Thị A đứng tên đại diện làm thủ tục hóa giá và hợp thức hóa chủ quyền toàn bộ diện tích nhà và đất tại địa chỉ 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B (bao gồm cả phần nhà và đất của tôi đang ở hiện nay). Sau 30 ngày kể từ ngày nhận được chủ quyền hợp lệ, bà A có trách nhiệm tiến hành thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại phần diện tích hiện nay bà V đang sử dụng sang cho bà V.

[6] Giấy tái xác nhận của bà Nguyễn Thị A ngày 03/10/2006 có nội dung: Vào ngày 18/11/2003 tôi có sang nhượng một phần đất nhà với diện tích 28,5m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị Tuyết V.

[7] Theo Giấy đề làm bằng chứng tách thửa ngày 08/7/2017 của Bà Nguyễn Thị Ngọc N có nội dung: Tôi làm giấy này để làm bằng chứng tách thửa cho bà V số nhà 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B. Tôi sẽ tạo điều kiện cho bà V tách thửa với diện tích 28,5m<sup>2</sup>. Nếu như tách thửa không được thì diện tích này sẽ làm bằng chứng cho chúng tôi được đền bù theo diện tích 28,5m<sup>2</sup>.

[8] Xét, nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A. Đồng thời, việc mua bán một phần nhà, đất tại địa chỉ số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B đã được cập nhật, biến động sang tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N. Ngoài ra, bà N là bị đơn cũng thừa nhận diện tích tại số 28,5m<sup>2</sup> (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V. Do đó, không cần thiết phải đưa bà Nguyễn Thị A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[9] Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V ủy quyền cho ông Lê Chí T đại diện yêu cầu công nhận phần nhà, đất tại địa chỉ 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 28,5m<sup>2</sup> (ngang 3m, dài 9,5m) và nhà kết cấu hiện trạng nhà trệt, mái tôn, gác gỗ. Vị trí nhà, đất từ ngoài nhìn vào bên phải giáp nhà số 436/78/23 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V.

[10] Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc N thừa nhận và xác nhận phần diện tích nhà, đất có diện tích 28,5m<sup>2</sup> (ngang 3m, dài 9,5m) (có gác suốt) trong căn nhà 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V.

[11] Xét, nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V ủy quyền cho ông Lê Chí T đại diện, bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn H thỏa thuận được với nhau về việc công nhận phần nhà, đất tại địa chỉ 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích là 28,5m<sup>2</sup> (ngang 3m, dài 9,5m), kết cấu hiện trạng, nhà trệt, mái tôn,

gác gỗ. Vị trí nhà, đất từ ngoài nhìn vào bên phải giáp nhà số 436/78/23 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự.

[12] Tại phiên tòa, bà V không đồng ý chia quyền sở hữu nhà theo giá trị và sử dụng chung và bà N cũng không đồng ý sử dụng chung trong giấy chứng nhận.

[13] Theo Công văn số 628/CN.VPĐK.Q3 ngày 04/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3, về việc phúc đáp công văn có nội dung: Về điều kiện tách thửa thực hiện theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh “Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa”. Tại điểm b khoản 1 Điều 5 quy định: Quận 3 thuộc nhóm khu vực 1, điều kiện đối với thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa là có diện tích tối thiểu  $36m^2$  (sau khi trừ lộ giới) và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét. Như vậy, thửa đất hình thành khi tách thửa để công nhận cho bà Trần Thị Tuyết V có diện tích là  $28,5m^2$  nhỏ hơn  $36m^2$  theo quy định về diện tích tối thiểu... Trường hợp Tòa án phân xử và công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích  $28,5m^2$  cho bà V thì sẽ không đủ điều kiện để giải quyết tách thửa mà các bên đương sự phải lựa chọn thực hiện theo các hình thức quy định tại Điều 6 Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 02/5/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[14] Do yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết V, yêu cầu được tách thửa đối với phần nhà, đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B theo diện tích  $28,5m^2$  ( $3m \times 9,5m$ ) (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH149999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016) không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nên không chấp nhận.

[15] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử, ghi nhận sự thỏa thuận của bà V, bà N, ông H như sau: Công nhận một phần nhà, đất diện tích  $28,5m^2$  (ngang  $3m$ , dài  $9,5m$ ), theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH149999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016 thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V. Đối với yêu cầu của bà V, yêu cầu được tách thửa đối với phần nhà, đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B theo diện tích  $28,5m^2$  ( $3m \times 9,5m$ ), do không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nên không chấp nhận.

Như đã nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân là có căn cứ, nên chấp nhận.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng bà Trần Thị Tuyết V tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158; Điều 159; Điều 163 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 8 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Chương III 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;

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết V, yêu cầu hủy 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: CH14999 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho bà Nguyễn Thị A và hủy đăng ký, thay đổi, cập nhật do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 xác nhận ngày 23/5/2017 đứng tên Bà Nguyễn Thị Ngọc N.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị Tuyết V, Bà Nguyễn Thị Ngọc N và Ông Nguyễn Văn H như sau: Công nhận phần nhà, đất tại địa chỉ 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích là 28,5m<sup>2</sup> (ngang 3m, dài 9,5m), kết cấu hiện trạng, nhà trệt, mái tôn, gác gỗ. Vị trí nhà, đất từ ngoài nhìn vào bên phải giáp nhà số 436/78/23 CMTT, Phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Tuyết V.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết V, yêu cầu được tách thửa đối với một phần nhà, đất số 436/78/22 CMTT, Phường MM, Quận B có diện tích 28,5m<sup>2</sup> (3m x 9.5m) (theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 210948, số vào sổ cấp GCN: CH14999 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 10/10/2016), do không đủ điều kiện tách thửa.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Tuyết V tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do bà Trần Thị Tuyết V nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa



án số AA/2017/0049768 ngày 25/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án xử công khai sơ thẩm, bà Trần Thị Tuyết V, Bà Nguyễn Thị Ngọc N, Ông Nguyễn Văn H có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân Quận B vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THA DS TPHCM;
- THA DS Quận 3
- Các đương sự;
- Lưu (T/.27)

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

**Lê Ngọc Tường**