

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÓC MÔN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 170/2020/DS-ST.  
Ngày: 24-6-2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hà Kim Thông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020 tại tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2016/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 71/2020/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Huỳnh Văn T

Địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

***2. Bị đơn:*** Bà Phạm Thị Thanh N

Địa chỉ: đường L, phường 13, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

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

***3.1. Ông Lê Văn H (chết năm 2016)***

Địa chỉ: ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:***

- Bà Nguyễn Thị L (vợ ông H, chết năm 1984)
- Bà Lê Thị V, sinh năm 1955 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã X, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

- Bà Lê Thị Vân E, sinh năm 1959 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã X, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

- Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã Đ, huyện H, TP. Hồ Chí Minh

- Bà Lê Thị E, (chết năm 1983)

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:***

\* Ông Phan Văn D (chồng bà E)

\* Bà Phan Thị Kim T (con bà E)

Cùng địa chỉ: ấp X, xã X, huyện Hóc Môn

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1953, chết năm 2018

Địa chỉ: ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:***

- Bà Ngô Thị T, sinh năm 1957 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1998 (xin vắng mặt)

- Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1984 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã X, huyện H, TP. HCM

3.2/ Ông Hồ Văn T1, chết năm 2018

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện H, TP.HCM

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:***

- Bà Võ Thị C, sinh năm 1932 (vợ ông T1)

Địa chỉ: đường H, khu phố 8, phường T, Quận 12, TP. HCM

- Ông Võ Văn B (Hồ Văn H), (con ông T1) chết năm 2007

- Bà Võ Thị N (vợ ông H), xin vắng mặt

- Bà Hồ Thị K (con ông H), xin vắng mặt

- Bà Hồ Thị Hoàng O (con ông H), xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện H, TP.HCM

3.3/ Ủy ban nhân dân huyện H

Địa chỉ: Số 1 đường L, Thị trấn H, huyện H, TP. HCM

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ưu T (xin vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2016, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T - nguyên đơn trình bày:*

Ông Hồ Văn T1 có quyền sử dụng đất với tổng diện tích 1.722m<sup>2</sup> thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 17, tọa lạc xã T (nay thuộc xã X), huyện H, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 1797 và quyết định số 248/QĐ-UB ngày 19/12/2001 của UBND huyện H.

Ông Lê Văn H có quyền sử dụng đất tổng diện tích 1.492m<sup>2</sup> thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 17 (TL 1992), tọa lạc tại xã T (nay xã X) huyện H, theo giấy chứng nhận QSDĐ số 73QSDĐ và Quyết định số 408/QĐ-UB ngày 13/10/1997 của UBND huyện H.

Ngày 12/7/2001 ông Lê Văn H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh N diện tích đất 1.492m<sup>2</sup> thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 17, theo hợp đồng mua đất ngày 12/7/2001.

Ngày 12/7/2001, ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 1.722m<sup>2</sup> thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 17.

Do ông Lê Văn H và ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh N hai phần đất nêu trên thì con của ông Lê Văn H có nhà đất phía sau hai phần đất này không có lối đi. Vì vậy, ngày 08/01/2002 ông Lê Văn H đã thỏa thuận với bà N giảm bớt diện tích chuyển nhượng để đổi một phần diện tích ngang 8 m, dài 22 m (phần đất do bà N nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn T1) thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 17.

Ngày 20/6/2003, ông Lê Văn H chuyển nhượng cho ông một phần diện tích đất ngang 4 m, dài 22 m, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 17 trong tổng diện tích đất làm lối đi của con ông Lê Văn H. Phần đất này có một phía giáp ranh với đất của bà N, bà N đã xây tường rào để phân định ranh giới.

Năm 2015 ông có lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông đã chuyển nhượng thì phát hiện bà N đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cả phần đất của ông chuyển nhượng.

Phần đất này ông đã thanh toán đầy đủ tiền và đã nhận đất, hiện tại ông đang quản lý sử dụng.

Căn cứ giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H, căn cứ thực tế sử dụng đất ổn định từ năm 2003 đến nay, ông yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần đất diện tích 88 m<sup>2</sup> thuộc thửa 115, tờ bản đồ 17 thuộc quyền sử dụng của ông và thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số H00218 do UBND huyện H cấp cho bà N.

*Bị đơn, bà Phạm Thị Thanh N:* Bà N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập lên làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao

nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng bà N đều vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp chứng cứ cho Tòa án, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2017, bà Lê Thị V (con ông H) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H trình bày:*

Bà là con của ông Lê Văn H (chết năm 2016) và bà Nguyễn Thị L (chết), ông H, bà L có tất cả 05 người con: Lê Thị V, Lê Văn H, Lê Thị Vân E, Lê Thị Thu N, Lê Thị E (chết, có chồng tên Phan Văn V con tên Phan Thị Kim T).

Lúc ông nội bà còn sống, ông nội bà có phân chia cho ông H một phần đất thừa số 122, tờ bản đồ số 17 và ông Hồ Văn T1 một phần đất thừa 115, tờ bản đồ số 17 nằm cạnh nhau.

Khoảng năm 2001 ông T1 có bán cho bà N phần đất thừa 115, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.722 m, ông H cũng bán cho bà N một phần đất thừa 122, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.492 m, do phía trong còn nhà của các anh em bà nên ba bà (ông H) đã hoán đổi với bà N chừa một phần đất thuộc thừa số 115 mà bà N đã mua của ông T1 để làm đường đi vô nhà phía trong, do đó, trừ phần diện tích hoán đổi với bà N ra thì ông H chỉ nhận tiền của bà N diện tích 1265m<sup>2</sup>.

Đến năm 2003 ông H bán cho ông T phần đất mà ông H đã hoán đổi với bà N là phần đất thừa 115, diện tích ngang 4m dài 22m.

Giá sang nhượng cho ông T là 120.000.000 đồng, ông H đã nhận đủ tiền của ông T.

Nay ông T yêu cầu bà N trả lại phần đất có diện tích ngang 4m dài 20m<sup>2</sup>, thuộc thừa 155, tờ bản đồ số 17, bà không có ý kiến và yêu cầu gì, việc ông H mua bán đất với ông T đã xong và ông H cũng đã giao đất cho ông T quản lý, do đó, việc tranh chấp đất này để ông T và bà N quyết định.

*Tại bản tự khai ngày 28/8/2017, bà Lê Thị Vân E (con ông H) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H trình bày:*

Bà Vân E cũng trình bày như bà Lê Thị V, bà Vân E không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

*Tại bản tự khai ngày 28/8/2017, bà Lê Thị Thu N (con ông H) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H trình bày:*

Bà N cũng trình bày như bà Lê Thị V, bà N không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

*Tại bản tự khai ngày 07/9/2017, ông Phan Văn D (chồng của bà Lê Thị E, chết) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà E trình bày:*

Việc tranh chấp giữa ông T và bà N, ông không có ý kiến và yêu cầu gì, mọi việc để các bên tranh chấp tự quyết định.

*Tại bản tự khai ngày 28/8/2017, bà Phan Thị Kim T (con của bà Lê Thị E, chết) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà E trình bày:*

Việc tranh chấp giữa ông T và bà N bà không có kiến và yêu cầu gì, mọi việc để các bên tranh chấp tự quyết định.

*Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 21/10/2019, bà Ngô Thị T (vợ ông H1) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 trình bày:*

Bà có biết ba chồng của bà là ông Lê Văn H có bán đất cho ông T, việc nhận tiền, giao đất là do ông H thực hiện, bà chỉ biết chứ không tham gia. Nay trong vụ án này bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

*Tại bản tự khai ngày 21/10/2019, ông Lê Hoàng T (con ông H1) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H trình bày:*

Ông là con của ông H1, ông biết ông H1 tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông H1 chết năm 2018. Nay ông là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng, ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, mọi việc để các bên tranh chấp tự quyết định.

*Tại bản tự khai ngày 21/10/2019, ông Lê Hoàng Đức (con ông H1) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 trình bày:*

Ông là con của ông H1, ông biết ông H1 tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông H1 chết năm 2018. Nay ông là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1, ông không có kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, mọi việc để các bên tranh chấp tự quyết định.

*Tại bản tự khai ngày 21/10/2019, bà Võ Thị N (vợ của ông Hồ Văn H1) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 trình bày:*

Ba chồng của bà là ông Hồ Văn T1, chết năm 2018, ông T có người con duy nhất là ông Hồ Văn H1 (Võ Văn B), ông H1 chết năm 2007, bà là vợ của ông H1, bà và ông H1 có 02 con chung là Hồ Thị K và Hồ Thị Hoàng O.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà N và việc hoán đổi đất giữa bà N với ông H bà không biết. Do đó, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, mọi việc để các bên tranh chấp tự giải quyết.

*Tại bản tự khai ngày 21/10/2019, bà Hồ Thị K (con của ông Hồ Văn H1) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 trình bày:*

Việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và bà N và việc hoán đổi đất giữa bà N với ông H bà không biết. Do đó, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, mọi việc để các bên tranh chấp tự giải quyết.

*Tại bản tự khai ngày 21/10/2019, bà Hồ Thị Hoàng O (con của ông Hồ Văn H1) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 trình bày:*

Việc ông T và bà N kiện tranh chấp đất bà không biết và không có liên quan đến.

*Tại bản tự khai ngày 12/4/2016, bà Đinh Thị L (vợ của ông Huỳnh Văn T) – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Năm 2003, vợ chồng bà có chuyển nhượng của ông Lê Văn H một phần đất, có diện tích ngang 8 m, dài 22 m, sau khi làm thủ tục sang tên thì phần đất này đã được UBND huyện H cấp cho bà Phạm Thị Thanh N. Bà đồng ý việc ông T khởi kiện bà N, mọi việc tranh chấp để ông T giải quyết.

*Tại bản tự khai ngày 05/4/2018, ông Lê Hữu T, đại diện UBND huyện H – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông đồng ý với nội dung bản khai của ông Nguyễn Di K ngày 27/9/2016, nội dung:

- Ông Lê Văn H được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 073/QSDĐ ngày 13/10/1997, trong đó có thửa đất 122, diện tích 1.492 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB), xã T, nay thuộc xã X.

Năm 2001, ông Lê Văn H chuyển nhượng trọn thửa đất số 122, diện tích 1.492 m<sup>2</sup> cho bà Phạm Thị Thanh N theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có xác nhận của UBND xã T năm 2001.

Ngày 11/12/2001, bà N được UBND huyện H cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ số 234/QSDĐ đối với thửa đất 122, diện tích 1.492 m<sup>2</sup>.

- Ông Hồ Văn T1 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 1797/QSDĐ ngày 19/12/2001, đất thuộc thửa 115, diện tích 1.722 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB), xã T, nay thuộc xã X.

Năm 2005, ông Hồ Văn T1 chuyển nhượng trọn thửa đất 115, diện tích 1.722m<sup>2</sup> cho bà Phạm Thị Thanh N theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có xác nhận của UBND xã X năm 2005.

Ngày 07/9/2005, bà Phạm Thị Thanh N được UBND huyện H cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ số H00218 đối với thửa đất 115, diện tích 1.722 m<sup>2</sup>.

- Theo nội dung thông báo số 1509/TB-UBND ngày 27/11/2015 của UBND xã X, được biết: Sau khi chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh N vào năm 2001, đến năm 2002 ông Lê Văn H đã thỏa thuận lại với bà N giảm bớt diện tích chuyển nhượng, để lại phần đất diện tích 176 m<sup>2</sup> (ngang 8 m, dài 22 m) làm lối đi vô đất phía trong nhà các con của ông H. Năm 2003, ông H lập giấy tay chuyển nhượng QSDĐ phần đất 88 m<sup>2</sup> (ngang 4m x dài 22m) thuộc phần đất diện tích 176m<sup>2</sup> cho ông Huỳnh Văn T. Ngoài thực địa thì phần đất giữa ông T và bà N có ranh giới ổn định nhưng đất thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho bà N. Từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Do đó, đại diện UBND huyện H đề nghị Tòa án làm rõ các thỏa thuận, chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa các bên với nhau nhằm giải quyết thỏa đáng vụ việc theo đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu: Việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký và thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ vào khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn là bà Phạm Thị Thanh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần đất diện tích 81,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 115-1, tờ bản đồ 17 (Tài liệu năm 1992), thửa mới 7-1, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005) thuộc quyền sử dụng của ông T và thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số H00218 do UBND huyện H cấp cho bà N. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đất tranh chấp là một phần đất có diện tích 81,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 115-1, tờ bản đồ 17 (Tài liệu năm 1992), thửa mới 7-1, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005).

- Về nguồn gốc đất: Phần đất này có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn T1, vào ngày 04/8/2001 ông T1 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận cho thửa đất số 115, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.722 m<sup>2</sup>.

- Ngày 04/8/2005, ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 115 nêu trên cho bà Phạm Thị Thanh N. Ngày 07/9/2005, bà N được UBND huyện H

cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H 00218 cho thửa 115, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.722 m<sup>2</sup>.

- Năm 2001, ông Lê Văn H chuyển nhượng cho bà N trọn thửa đất 122, diện tích 1.492 m<sup>2</sup>. Bà N được UBND huyện H cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ số 234/QSDĐ ngày 11/12/2001.

- Năm 2002 ông H đã thỏa thuận với bà N giảm bớt diện tích chuyển nhượng, để đổi một phần đất diện tích 176 m<sup>2</sup> (ngang 8m, dài 22m, phần đất do bà N chuyển nhượng của ông Hồ Văn T1) làm lối đi vô đất phía trong nhà các con của ông Hai.

- Năm 2003, ông H lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T phần đất thuộc thửa 115-1, tờ bản đồ 17 (Tài liệu năm 1992), thửa mới 7-1, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005), phần đất do bà N nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn T1. Phần đất này ông T đã thanh toán đầy đủ tiền và đã nhận đất, hiện tại ông T đang quản lý sử dụng.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông H với ông T các bên có lập giấy bán đất ngày 20/6/2003 và các con của ông H cũng đã thừa nhận việc này. Ngoài ra có biên nhận về việc thanh toán tiền lô đất giữa bà N và ông Lê Văn H1 (con ông H), thì gia đình ông H chỉ nhận của bà N số tiền bán đất với diện tích 1.265 m<sup>2</sup>, nhưng sau đó bà N được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận với diện tích 1.492 m<sup>2</sup>, theo chứng nhận QSDĐ số 234/QSDĐ ngày 11/12/2001.

Căn cứ tờ trình số 32/TT-UBND ngày 22/7/2013 của UBND xã X thì ông Hồ Văn T1, ông Lê Văn H lập giấy tay sang nhượng đất cho bà Phạm Thị Thanh N. Việc chuyển nhượng – cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị Thanh N chỉ chuyển nhượng trọn thửa đất theo giấy chứng nhận đã cấp cho ông H, ông T1, không có đo đạc thực tế. Hiện trạng thực tế khu đất bà N nhận chuyển nhượng đã có tường rào bao quanh khuôn viên, phần đất ông T không thuộc phần đất do bà N sử dụng mà do ông T đang trực tiếp sử dụng và kê khai đăng ký, đất thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 28 (theo tài liệu đo năm 2005).

Căn cứ báo cáo số 89/BC-UBND ngày 27/01/2015 của UBND xã X cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Thanh N đã có thiếu sót trong quá trình kiểm tra thực trạng thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, đăng bộ sang tên.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định thì phần đất tranh chấp và phần đất của bà N sử dụng tách biệt nhau, có tường rào riêng biệt. Như vậy bà N cũng đã sử dụng đúng phần đất mà bà N chuyển nhượng. Bà N không rào và sử dụng phần đất mà bà N đã hoán đổi cho ông H.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận phần đất có diện tích 81,2 m<sup>2</sup>, phần đất thuộc thửa 115-1, tờ bản đồ 17 (Tài liệu năm 1992), thửa mới 7-1, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005), theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 103542/ĐDBĐ-CNHM ngày 10/1/2017



của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn T.

Kiến nghị UBND huyện H thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số H 00218 đối với thửa đất số thuộc thửa 115-1, tờ bản đồ 17 (Tài liệu năm 1992), thửa mới 7-1, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005) để điều chỉnh diện tích cho phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 (bốn triệu) đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu phần chi phí này nên Hội đồng không xem xét.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, 271, 273 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai;

Áp dụng 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T:

Công nhận phần đất có diện tích 81,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 115-1, tờ bản đồ 17 (Tài liệu năm 1992), thửa mới 7-1, tờ bản đồ số 28 (tài liệu 2005), theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 103542/ĐDBĐ-CNHM ngày 10/1/2017 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn T. Ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị UBND huyện H thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số H 00218 cấp ngày 07/9/2005 để điều chỉnh diện tích cho phù hợp thực tế sử dụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Thanh N chịu án phí 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Huỳnh Văn T số tiền 18.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0008366 ngày 20/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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 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.

3/ Trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để xin xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND TPHCM;
- VKSNDHHM;
- THA DS HHM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

**Nguyễn Thị Kim Phụng**