

Bản án số: 339/2024/DS-ST
Ngày: 05/6/2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

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 có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Anh Vũ
- Bà Phan Ngọc Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo - 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: Bà Nguyễn Thị Kim Tiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và 05 tháng 6 năm 2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 342/2019/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1918/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6053/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số B, khu D, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trần Thị Như N**, sinh năm 2000; Địa chỉ liên hệ: Số D, đường M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/4/2024 được Văn phòng Công chứng S chứng nhận số 00006948 quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD). (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ: Bà **Ngô Thái Tùng T** - Luật sư Công ty TNHH MTV G thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số D, đường M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Bá T1**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số C, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Bá T1: Bà Nguyễn Hồng Thiên K*- Luật sư Công ty Luật TNHH Q thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số F, đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt) Và ông **Lê Minh N1** - Luật sư Văn phòng luật sư L thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, sinh năm 1952. Địa chỉ: số A, đường H, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1. Ông **Nguyễn Thành P**, sinh năm 1963; (có mặt)
2. Ông **Nguyễn Thành T2**, sinh năm 1993; (vắng mặt)
3. Bà **Nguyễn Thị Ngọc P1 (Nguyễn Thị Ngọc P2)**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành P, ông Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 (Nguyễn Thị Ngọc P2): Bà **Trần Thị Như N**, sinh năm 2000; Địa chỉ liên hệ: Số D, đường M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/4/2024 được Văn phòng công chứng S chứng nhận số 00006949 quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, ông Nguyễn Thành T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 (Nguyễn Thị Ngọc P2): Bà **Ngô Thái Tùng T** - Luật sư Công ty TNHH MTV G thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số D, đường M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. Ông **Nguyễn Bá T3**, sinh năm 1981; (vắng mặt)
5. Bà **Nguyễn Thị Hồng T4**, sinh năm 1983; (vắng mặt)
6. Bà **Nguyễn Thị Hồng Y**, sinh năm 1986; (vắng mặt)
7. Bà **Nguyễn Thị Hồng L**, sinh năm 1988; (vắng mặt)
8. Bà **Mai Thị Diễm T5**, sinh năm 1985; (vắng mặt)
9. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1984; (vắng mặt)
10. Bà **Trương Thị N2**, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông T3, bà T4, bà Y, bà L, bà T5, ông B: Bà **Trương Thị N2**, sinh năm 1959 (theo Giấy ủy quyền ngày 14/11/2019) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông **Trần Ngọc S1** (vắng mặt)
12. Bà **Trần Thị Thùy V** (vắng mặt)
13. Bà **Trần Thị Thùy T6** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số N, đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trần Thúy T7** (theo Giấy ủy quyền số 639/UBND ngày 28/02/2024) (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2010 cùng các bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Nguyên phần diện tích 3.882m² thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của mẹ ông là bà Nguyễn Thị C (đã chết) để lại cho các anh em ông. Vào năm 2002 các anh em ông đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số V298128, vào sổ cấp GCN số 404/QSDD/Q1 ngày 16/7/2002 do ông Nguyễn Tấn Đ đại diện đứng tên. Nguồn gốc phần đất trên là của bà Nguyễn Thị C (là mẹ ông Nguyễn Tấn Đ), bà C được thừa hưởng phần đất này từ mẹ bà C là bà Nguyễn Thị S2. Từ đó, bà C quản lý và sử dụng từ trước giải phóng cho đến khi mất vào năm 1998, để lại cho các con do ông Đ làm đại diện hộ gia đình đứng tên. Phần diện tích 1.500m² đất đang tranh chấp là một phần trong 3.882m² đất thổ vườn thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 03 tại xã B, huyện B đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số V298128 vào sổ cấp GCN số 404/QSDD/Q1 ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ. Hiện thửa đất trên đang có nhà ông Đ. Khoảng năm 1993 vì thấy hoàn cảnh gia đình ông Nguyễn Bá T1 lúc đó quá khó khăn nên bà C đã cho gia đình ông T1 đến ở tạm trên phần đất của bà C cho đến khi ông T1 có điều kiện để tạo lập chỗ ở mới. Khi đó, ông T1 và gia đình có dựng tạm một căn nhà mái tôn vách lá. Vào thời điểm trên, anh em ông Đ có ra sức can ngăn việc bà C cho ông T1 đến ở nhưng bà C nghĩ đến tình bà con, họ hàng nên giúp đỡ cho một nơi ở tạm. Vì tôn trọng ý kiến của mẹ nên anh em ông Đ cũng để cho ông T1 vào ở và nghĩ rằng ông T1 chỉ ở tạm trong lúc khó khăn mà thôi. Ngoài ra giữa bà C và ông T1 hoàn toàn không có việc mua bán hay tặng cho đất gì với nhau. Sau khi bà C mất, gia đình ông T1 có đủ điều kiện để tạo lập chỗ ở mới nhưng không chịu chuyển đi nơi khác. Đến năm 2005, gia đình ông T1 sửa chữa và xây dựng nhà kiên cố tường gạch, mái tôn với diện tích 4m x 16m, lúc này anh em ông Đ ra sức ngăn cản không cho ông T1 xây dựng đồng thời khiếu nại sự việc trên ra UBND xã B. Ngày 06/4/2005 và ngày 19/5/2005, UBND xã B đã mời 02 bên lên hòa giải. Vì nghĩ tới tình cảm bà con, hàng xóm nhiều năm nên phía ông Đ đã thiện chí đưa ra nhiều phương án hỗ trợ gia đình ông T1 di dời. Tuy nhiên, gia đình ông T1 không hợp tác và không thống nhất các phương án hỗ trợ để di dời nên việc hòa giải không thành. Về phía UBND xã B cũng đã yêu cầu ông T1 ngưng thi công xây dựng nhà nhưng ông T1 không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng trái phép.

Vào năm 2010, ông T1 lại tiếp tục xây dựng căn nhà thứ hai kết cấu tường gạch mái tôn xi măng với diện tích 4m x 12m. Lần này, anh em ông Đ tiếp tục ngăn cản và gửi đơn khiếu nại lên UBND xã B. Ngày 09/7/2010, phía ông Đ đã thiện chí đưa ra nhiều phương án giải quyết trong buổi hòa giải tại UBND xã B nhưng ông T1 vẫn cố chấp không đồng ý nên việc hòa giải không thành.

Anh em ông Đ luôn nghĩ đến tình cảm bà con, hàng xóm nhiều năm với ông T1 nên muốn giải quyết bằng tình nghĩa chứ không bằng pháp luật. Nhưng do nhiều lần khuyên ngăn và hòa giải không thành nên anh em ông Đ đành phải nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo vệ tài sản hợp pháp của mình theo đúng quy định pháp luật.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ nhà và hoàn trả lại cho ông Đ phần đất 1.500m² thuộc thửa số 317 tờ bản đồ số 03 tại xã B, huyện B.

Ngày 22/4/2022, sau khi Tòa án cho đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng, căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/3/2021, phần đất gia đình ông T1 đang quản lý sử dụng có diện tích 1.541,1m², nguyên đơn khởi kiện bổ sung xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình là buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ nhà và hoàn trả lại cho ông Đ phần đất 1.541,1m² thuộc thửa số 317 tờ bản đồ số 03 tại xã B, huyện B.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 07230059/2023/CT-MHD do Công ty TNHH M lập ngày 28/7/2023, không yêu cầu định giá lại. Đối với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Bá T1, nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Bá T1 trình bày:

Nguyên vào ngày 10/03/1990, bà Nguyễn Thị C lập văn bản tặng cho 1.500m² đất cho bà Nguyễn Ngọc D (là em ruột bà C) có xác nhận chữ ký của bà C, nhưng thực tế gia đình của bà Nguyễn Ngọc D đã canh tác trên phần đất này từ thời điểm năm 1980. Ngày 06/12/1990, bà Nguyễn Ngọc D lập văn bản sang nhượng quyền sử dụng đất (loại đất trồng cây hàng năm) tại ấp B, xã B, huyện B cho ông (Nguyễn Bá T1) với giá 10 chỉ vàng 24k và ông đã cất nhà sinh sống từ thời điểm này cho đến nay. Đến năm 1993, gia đình ông mới được cấp Hộ khẩu tại đây. Tại thời điểm ngày 05/06/2019 gia đình ông bao gồm: chủ hộ là Nguyễn Bá T1, vợ là Trương Thị N2, các con là Nguyễn Bá T3, Nguyễn Thị Hồng T4, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng L, con rể: Nguyễn Văn B1, con dâu: Mai Thị Diễm T5, các cháu là Nguyễn Bá T8, Nguyễn Quốc T9, Nguyễn Hoàng H, Tô Nguyễn Phương D1, Nguyễn Huỳnh Ngọc T10. Từ năm 1993 ông đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất hàng năm cho đến nay. Thực trạng trên đất hiện nay ngoài nhà ở gia đình ông chỉ trồng một số cây tràm, mít và xoài để phục vụ nhu cầu cuộc sống.

Ngày 20/08/1993, bà Nguyễn Thị C có lập văn bản gửi Ủy Ban Nông Hội về việc truất ra 1.500m² đất để trả lại cho em bà là bà Nguyễn Ngọc D – có xác nhận của UBND huyện B về việc bà Nguyễn Thị C đồng ý xin tách thửa cho em là bà Nguyễn Ngọc D. Theo tài liệu 02/CT-UB diện tích đất thuộc thửa 317, 234, 235 tờ bản đồ số 3, bà Nguyễn Thị C có tên trong Sổ Mục kê đất tại quyền số 2 và đã được UBND huyện B đồng ý cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/05/1995, số vào sổ cấp GCN 404/QSDĐ/Q1. Ngày 05/02/1995 thì bà D chết (do bị bệnh ung bướu). Vì bà D mất trước thời điểm bà C được cấp Giấy chứng nhận nên không thể thực hiện thủ tục đăng ký đất đai hay thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cũng như không thể thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông theo như thỏa thuận. Năm 1998 bà C mất, đến ngày 16/07/2002, UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tấn Đ là người đại diện hộ gia đình đứng tên thay. Ngày 09/06/2004, đại diện thừa kế của bà C (ông Nguyễn Tấn Đ, ông Nguyễn Thành P) và bà D (ông Trần Ngọc S1, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị Thùy T6) đã lập Giấy thỏa thuận về việc hoán đổi đất. Theo Giấy thỏa

thuận ngày 09/06/2004 các con của bà D và bà C đã thừa nhận có việc hoán đổi đất, sử dụng đất ổn định, như vậy việc tặng cho này là có thật.

Đến năm 2010, khi gia đình ông xây dựng lại nhà để ở thì phía ông Đ lại ra ngăn cản đồng thời khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại quyền sử dụng đất nêu trên. Không đồng ý với nội dung ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết nên ông đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết. Phần nhà mà gia đình ông xây dựng để ở từ năm 1993 nằm trong mốc ranh tại thời điểm bà D chuyển nhượng (tại thời điểm này bà C còn sống biết và không có ý kiến gì) và hiện nay không có phát sinh gì khác.

Bị đơn có các yêu cầu phản tố sau:

+ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với 1.500m² đất thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông.

+ Hủy GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Tấn Đ đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 317, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn thống nhất với kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 07230059/2023/CT-MHD do Công ty TNHH M lập ngày 28/7/2023. Ông không có yêu cầu gì đối với việc định giá lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Thành T2 thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với nội dung vụ kiện nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ đã khai trình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N2 đồng thời bà N2 là người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là Nguyễn Bá T3, Nguyễn Thị Hồng T4, Nguyễn Thị Hồng L, Mai Thị Diễm T5, Nguyễn Văn B trình bày: Bà và các con bà thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn, chồng bà là ông Nguyễn Bá T1. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S1, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị Thùy T6: mặc dù đã được Tòa án thông báo việc thụ lý vụ án, triệu tập tham gia tố tụng nhiều lần nhưng không đến Tòa theo yêu cầu của Tòa án, không cung cấp lời khai hay văn bản trình bày ý kiến của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện B có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thúy T7 trình bày:

Theo tài liệu 02/CT-UB lập năm 1995, phần đất tranh chấp thuộc thửa 317. Thửa 317, 234, 235, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã B, huyện B được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 cho bà Nguyễn Thị C. Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất do bà Nguyễn Thị C lập ngày 28/10/1994 và được UBND xã B xác nhận ngày

14/02/1995 đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị S3 để lại cho con năm 1965. Năm 2002, bà Nguyễn Thị C chết, ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên trên GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002. Đối tượng đăng ký và được cấp GCNQSDĐ các thửa 317, 234, 235 tờ bản đồ số 03 (TL 02/CT-UB), bộ địa chính xã B, huyện B là bà Nguyễn Thị C. Năm 2002, bà Nguyễn Thị C chết ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên trên GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002. Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ số: 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 cấp đổi ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên do bà Nguyễn Thị C chết là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 (cấp đổi ngày 16/7/2002): Căn cứ Bước 4, mục B, phần I, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh, quy định thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận, xác định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 được cấp đúng trình tự, thủ tục quy định tại điểm B, phần II, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh.

Về điều kiện cấp giấy chứng nhận: Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai 1993, Mục III, Phần I, Hướng dẫn số 176/HD-ĐĐ ngày 11/8/1994 của Ban Quản lý đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, theo tài liệu 299/TTg: thửa 317, tờ bản đồ số 02 (tài liệu chính lý 1992) tương ứng thửa 297, 298, tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Thị C kê khai đăng ký và thửa 299, tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Ngọc D kê khai đăng ký. Xét thấy Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất của bà Nguyễn Thị C lập ngày 28/10/1994 đối với phần đất thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 03, tài liệu chính lý 1992), diện tích 3882m², kê khai nguồn gốc đất của Nguyễn Thị S2 để lại cho con năm 1965, được Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã B xác nhận thuận cấp ngày 14/02/1995, Ủy ban nhân dân xã B có tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sổ mục kê thể hiện thửa 317, tờ bản đồ số 03 do bà Nguyễn Thị C kê khai đăng ký với diện tích 3882m², loại đất T, qua đó cho thấy bà C có quá trình sử dụng đất ổn định từ năm 1992. Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 cho hộ bà Nguyễn Thị C là đủ điều kiện theo quy định.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 404/QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ: theo ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B tại Công văn số 880/CNBC-LT ngày 25/01/2024 xác nhận Đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Tấn Đ lập đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 đã thất lạc, nên không có cơ sở để kiểm tra.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Ngô Thái Tùng T trình bày:

[I] Phần đất tranh chấp 1.541,1m² thuộc một phần thửa 317 tờ bản đồ số 3 được bà C thừa hưởng từ mẹ là cụ Nguyễn Thị S2. Bà C đã trực tiếp quản lý, sử dụng và cất nhà trên phần đất này để ở từ trước khi giải phóng cho đến khi chết. Năm 1995, UBND huyện B tổ chức rà soát, kiểm tra thực tế để xét duyệt cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân tại địa phương, trong đó có 197 hộ đủ điều kiện được cấp GCN và bà C cũng nằm trong danh sách này (Quyết định 150/QĐ-UBND ngày 30/5/1995). Ngày 07/6/1995, bà C được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số 404/QSDĐ công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với 04 thửa đất gồm 234, 235, 236 và 317 cùng tờ bản đồ số 3, tổng diện tích là 11.627m². Năm 1998, bà C chết, các con bà C (do ông Đ đại diện đứng tên) đã được UBND huyện B cấp đổi lại GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 vào ngày 16/7/2002. Toàn bộ quá trình kê khai cấp GCNQSDĐ cho bà C và ông Đ từ năm 1995 đến năm 2002 đều công khai, minh bạch và tuân thủ đúng đầy đủ theo quy định pháp luật. Đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị C. Sở dĩ, ông T1 ở trên phần đất này là do khi còn sống, vào 1993 bà C thấy gia đình ông T1 khó khăn không có chỗ ở, lại thêm gia đình ông T1 là bà con với em bà C - bà D (vợ ông T1 là cháu của chồng bà D) nên bà C mới đồng ý cho gia đình ông T1 vào ở nhờ trên đất của mình. Khi đó bà C đã dọn căn nhà dùng làm nhà kho để bán tạp hóa của mình cho gia đình ông T1 ở nhờ. Bị đơn cho rằng phần đất này là của mình và đã sử dụng từ năm 1990 nhưng trong suốt thời gian dài (hơn 10 năm từ 1990 đến 2002) tại sao bị đơn lại không kê khai xin cấp GCNQSDĐ? Khi UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho bà C lần đầu vào năm 1995 và cấp đổi vào năm 2002 ông T1 cũng không có bất kì phản đối hay khiếu nại nào. Việc cấp GCN là công khai, hơn nữa ông T1 còn là người trực tiếp ở trên đất nên không thể không biết việc bà C kê khai và được cấp GCN. Tình tiết khách quan trên đã trực tiếp chứng minh rằng phần đất này là của bà C, còn ông T1 thực chất chỉ là người được bà C cho ở nhờ.

Ngoài ra, việc ông T1 cho rằng mình đã xây nhà và sử dụng đất ổn định, lâu dài từ trước năm 1993 là không đúng với thực tế, bởi: Sau khi bà C chết gia đình ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông T1 trả lại đất nhưng không thành. Vào năm 2005 và 2009, ông T1 tự ý xây dựng nhà ở kiên cố trên đất. Ngay khi đó, gia đình ông Đ đã có đơn yêu cầu UBND xã B can thiệp để giải quyết. Hành vi này của ông T1 đã bị UBND xã lập Biên bản, ra Quyết định xử phạt vi phạm, buộc ngừng thi công (Quyết định số 96/QĐ.UB ngày 13/4/2005). Tuy nhiên ông T1 vẫn cố tình vi phạm, tiếp tục xây dựng hoàn thiện 02 căn nhà này. Như vậy tranh chấp giữa gia đình ông Đ và ông T1 đã xảy ra từ năm 2005 cho đến nay nên ông T1 trong trường hợp này không thể được xác định là người sử dụng đất ổn định, lâu dài.

[II] Việc bị đơn ông T1 cho rằng ông đã mua lại phần đất này từ bà Nguyễn Ngọc D theo Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 là không đúng, vì: (1) Tờ sang nhượng đất ngày 06/12/1990 giữa ông T1 và bà D không hợp pháp, bởi đây là bản viết tay, không có xác nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không có người làm chứng, nội dung ghi sai thông tin năm sinh bà D từ 1941 thành 1938. Từ đó cho thấy văn bản này có dấu hiệu gian dối, không đảm bảo tính có thực nên không được xem là chứng cứ chứng minh theo Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; (2)

Nội dung Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 không ghi vị trí, số thửa, địa chỉ loại đất, tứ cận và giáp ranh nên không xác định được 1.500m² mà bà D sang nhượng cho ông T1 này nằm ở đâu; (3) Đây là phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà C, không phải của bà D. Do đó bà D không có quyền định đoạt bán phần đất này cho ông T1. Thời điểm lập Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 thì Luật Đất đai 1987 đang có hiệu lực nghiêm cấm việc mua bán lần chiếm đất đai phát canh thu tô dưới mọi hình thức (Điều 5 Luật đai 1987). Vì vậy Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 không có giá trị pháp lý, không chứng minh được bị đơn là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp.

Việc ông T1 căn cứ vào Tờ xác nhận ngày 10/3/1990 và Văn bản gửi Ủy ban nông hội ngày 20/8/1993 cho rằng bà C đã cho bà D phần đất này là không có cơ sở. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 khai: "thời điểm mua bán với bà D ông biết phần đất trên là của bà C nhưng vẫn đồng ý mua vì bà D có xuất trình giấy của bà C cho bà D phần đất trên để ông xem" (Biên bản hòa giải ngày 20/12/2017 bút lục 279; Biên bản hòa giải ngày 30/12/2014 bút lục 208). Ông T1 cũng khẳng định sau khi ký xong Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 thì bà D mới giao đất để sử dụng (thể hiện tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 03/4/2019, Biên bản hòa giải ngày 20/12/2017). Lời khai trên mâu thuẫn với lời khai trước đó của ông T1, cụ thể: Tại Biên bản đối thoại công khai để giải quyết tranh chấp ngày 09/7/2010 của UBND xã B, ông T1 khai khoảng tháng 02/1990 đã tự xây nhà trên phần đất này để ở. Tuy nhiên thời điểm này, bà C chưa lập Tờ xác nhận ngày 10/3/1990 thể hiện việc cho bà D 1.500m² đất ruộng và bà D cũng chưa lập Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 để bán đất cho ông T1. Làm sao ông T1 có thể xây dựng nhà trên đất này từ tháng 02/1990. Điều này cho thấy ông T1 đã có sự gian dối trong lời khai của mình về việc mua đất từ bà D.

Ông T1 cũng không chứng minh được phần đất đang tranh chấp với phần đất bà C cho bà D ngày 10/3/1990 và phần đất theo Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 là một: Tại Tờ xác nhận ngày 10/3/1990 ghi "*xác nhận là tôi có cho em tôi tên Nguyễn Ngọc D sinh năm 1941 phần đất độ 1.500m² nằm trong phần đất dây ruộng báo của tôi tại ấp B xã B để lập vườn từ năm 1960*"; Tại Văn bản viết tay gửi Ủy ban nông hội ngày 20/8/1993 thể hiện "*Nguyên tôi có làm một phần ruộng ở ấp B xã B là 7.625m², nay tôi xin truất ra 1.500m² để trả lại cho em tôi là Nguyễn Ngọc D.*". Như vậy phần đất mà bà C cho bà D theo 02 văn bản trên đã được xác định rõ là "phần đất ruộng", trong khi đó phần đất tranh chấp hiện nay lại là "đất ở"; Nội dung Tờ sang nhượng ngày 06/12/1990 không xác định cụ thể phần đất ông T1 mua từ bà D là phần đất nào. Không có căn cứ để nhận định rằng phần đất tranh chấp hiện nay chính là phần đất mà bà C đã cho bà D năm 1990 như bị đơn trình bày.

Căn cứ Quyết định 150/QĐ-UBND ngày 30/5/1995 của UBND xã B và Công văn 7654/CNBC-LT ngày 06/9/2023 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B thì vào năm 1995 bà C và bà D đều đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất của mình cụ thể: Bà Nguyễn Ngọc D được cấp GCN đối với 10.728m² gồm các thửa 87, 88, 89, 237, 238, 252, 250 tờ bản đồ số 8 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Bà Nguyễn Thị C được cấp GCN đối với 11.627m² thuộc các thửa 234,

235, 236, 317 cùng tờ bản đồ số 3 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất của bà C và bà D đã được tách bạch rất rõ, hai bên gia đình đều sử dụng đất ổn định, công khai và liên tục trong suốt thời gian dài và không có bất kì tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã được cấp GCN nêu trên.

[III] Căn cứ quy định tại: điểm c Mục 1.2 Thông tư 83-TC/TCT năm 1994 hướng dẫn Nghị định 94/CP năm 1994 thi hành Pháp lệnh về thuế nhà, đất do Bộ Tài chính ban hành; khoản 2, 3 Điều 4 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 cho thấy Giấy tờ đóng thuế do bị đơn cung cấp không phải là cơ sở xác định bị đơn là người có quyền sử dụng đất hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không xem việc đóng thuế là căn cứ để xác định ông T1 là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Ngoài việc đóng thuế và Tờ sang nhượng không đảm bảo giá trị pháp lý như đã phân tích, bị đơn không xuất trình được bất kỳ chứng cứ nào khác để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Vì vậy, yêu cầu phản tố về việc công nhận quyền sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[IV] Về quyền đòi lại tài sản của nguyên đơn, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật."*. Yêu cầu của nguyên đơn: buộc ông Nguyễn Bá T1 phải trả tháo dỡ nhà, công trình xây dựng trên đất để trả lại 1.541,1m² đất là có căn cứ và hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải tháo dỡ 02 căn nhà trên phần đất diện tích 1.541,1m² thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 3 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình ông Đ. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn 200.000.000 đồng để di dời. Đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện đứng tên).

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ có bà Trần Thị Như N đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong trường hợp yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, đối với phần diện tích chênh lệch 41,1m² vượt quá 1.500m² bị đơn đang quản lý sử dụng, nguyên đơn yêu cầu hoàn trả lại bằng đất, không quan trọng ở vị trí nào, không yêu cầu hoàn trả bằng tiền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Lê Minh N1 trình bày: Bị đơn không đồng ý với các quan điểm trình bày của nguyên đơn và tranh luận của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bởi các lý do được phân tích sau:

[I] Có căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSDĐ của bà D cho ông T1 trên thửa đất ông T1 đang sử dụng là có thật. Bút lục hồ sơ đã thể hiện:

- Ngày 10/3/1990, bà Nguyễn Thị C lập “Tờ xác nhận” cho em gái ruột là bà Nguyễn Ngọc D phần đất diện tích độ 1.500 m² tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. “Tờ xác nhận” của bà C lập có xác nhận của chính quyền địa phương, đồng thời bà C cũng xác nhận bà D thực tế đã sử dụng diện tích đất này từ năm 1960 (BL 180);

- Ngày 06/12/1990, bà D lập “Giấy sang nhượng” 1.500m² mà trước đó bà C đã cho bà D tại ấp B, xã B, huyện B để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá T1 với giá tiền là 10 chỉ vàng 24k (BL 156) và ông T1 đã cất nhà, sinh sống từ thời điểm này cho đến nay;

- Ngày 20/8/1993, bà C lập thêm văn bản gửi Ủy ban Nông Hội về việc đồng ý truat 1.500 m² đất trả lại cho bà D (BL 179). Mục đích bà C lập giấy năm 1993 là để xác nhận lại việc đã cho đất bà D vào năm 1990. Văn bản này cũng có xác nhận của UBND huyện B;

- Năm 1993, gia đình ông T1 đã kê khai đăng ký đất đai (thể hiện tại *Biên lai thu phí và lệ phí số 029680 ngày 31/8/1993*) và được cấp Hộ khẩu đối với phần diện tích đất mua của bà D. Trong quá trình sinh sống trên phần đất này, gia đình ông T1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất hàng năm từ 1993 cho đến nay.

- Những người làm chứng là hàng xóm sống gần nhà ông T1 gồm Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị S4, Cao Thị N3, Phan Hồng Đ1 và ông Phan Hồng C1 (là người đã giới thiệu cho ông T1 mua đất của bà D) đều xác nhận tại văn bản lập ngày 06/02/2007 là phần diện tích đất 1.500 m² mà gia đình ông T1 đang ở là do mua từ bà D (BL 158).

- Trong các Biên bản hòa giải tại TAND huyện B, ông Nguyễn Thành P đại diện nguyên đơn xác nhận khi ông T1 đến ở trên phần đất hiện tranh chấp có sự đồng ý của bà C mà không đề cập gì đến việc cho ở nhờ. Việc ông T1 đến ở trên thửa đất nêu trên xuất phát từ sự chuyển nhượng đất của bà D (từ bà C cho), không có chứng cứ nào chứng minh bà C cho ông T1 ở nhờ. Việc nguyên đơn cho rằng Giấy sang nhượng không xác định rõ diện tích, vị trí, số thửa đất để phủ nhận có giao dịch chuyển nhượng là không đúng thực tế vì lúc bà C cho đất cho bà D cũng như lúc bà D chuyển nhượng cho ông T1, thửa đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên các bên chưa đủ cơ sở để ghi rõ các nội dung này trong Giấy sang nhượng. Việc nguyên đơn cho rằng thửa đất bà C cho bà D, sau đó bà D bán cho ông T1 là đất ruộng, không phải đất vườn như hiện trạng tại thửa 317 là không có căn cứ và không phù hợp với những chứng cứ, tài liệu khác.

Nguyên đơn cho rằng có sự hoán đổi đất giữa bà C và bà D, từ đó thửa đất bà D sang nhượng cho ông T1 năm 1990 là một thửa đất khác, nhưng nguyên đơn không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào chứng minh việc bà C và bà D có thoả thuận hoán đổi đất. Giấy thoả thuận lập ngày 09/06/2004 (BL 181) là văn bản thể hiện ý chí chủ quan giữa các con bà C và các con bà D sau khi bà C và bà D đã

chết, không có sự xác nhận của người trực tiếp liên quan đến sự việc. Vì vậy, giấy thoả thuận này không có căn cứ và không đảm bảo tính khách quan của sự việc và không có giá trị chứng minh đối với sự việc hoán đổi đất như nguyên đơn xác nhận.

[II] Về những quy định pháp luật được bị đơn căn cứ để yêu cầu phản tố:

- Vào năm 1990, việc bà C cho một phần đất cho bà D cũng đang ở địa phương này theo “*phiếu trả lời xác minh*” ngày 26/12/2014 của UBND xã B (BL 265) xác nhận: “*Tàng thư hộ khẩu thường trú tại Công an huyện B thể hiện bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1941 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ B ấp B, xã B từ 01/10/1976 đến năm 1997*”. Việc bà D chưa được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 03 được bà C tặng cho vì vào thời điểm năm 1994, khi bà C đang làm thủ tục kê khai xin cấp GCNQSDĐ căn cứ theo đơn “*đăng ký quyền sử dụng ruộng đất*” của bà C ký ngày 28/10/1994, được chính quyền địa phương ký xác nhận ngày 14/02/1995) (BL 253) thì bà D đã chết vào ngày 05/02/1995 (BL 261). Đến khi bà C chết vào năm 1998, bà C cũng không có văn bản nào thể hiện việc thay đổi ý định, huỷ bỏ việc cho đất bà D. Do đó, áp dụng nội dung của *Án lệ số 52/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất* thì văn bản cho đất của bà C lập năm 1990 có giá trị pháp lý, bà D hoàn toàn có quyền chuyển nhượng lại 1.500m² đất thuộc quyền sử dụng đất của bà D cho ông T1 vào ngày 06/12/1990.

- Sau khi chuyển nhượng, bà C, bà D đã bàn giao lại phần đất này cho ông T1 và ông T1 đã xây nhà và sử dụng đất ổn định suốt 15 năm (từ năm 1990 đến khi bà D, bà C chết) mà không bị ai phản đối hay có bất cứ hành động nào ngăn cản đối với việc xây dựng nhà ở, quản lý sử dụng đất của ông T1. Đối chiếu với quy định tại điểm b3 Mục 2.2 khoản 2 Chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T1 có căn cứ để được công nhận là hợp pháp do hợp đồng giữa ông T1 và bà D đã được thực hiện; ông T1 đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm trên đất; bên chuyển nhượng là bà D cũng không phản đối việc ông T1 xây dựng nhà ở, trồng cây trên đất từ khi bàn giao đất cho đến khi bà D chết vào năm 1995.

- Bà D chết năm 1995 khi chưa thực hiện xong thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T1, do đó giao dịch giữa bà D và ông T1 vẫn chưa thực hiện xong. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Giấy sang nhượng đất giữa bà D và ông T1 lập năm 1990, mặc dù không có công chứng, chứng thực nhưng ông T1 đã trả đủ tiền cho bà D, bà D đã tiến hành bàn giao đất và ông T1 cũng đã nhận đất, đóng thuế sử dụng đất, xây nhà, sinh sống ổn định từ năm 1990 cho tới khi xảy ra tranh chấp với các con bà C. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, trong việc giao dịch này, bà D (*bên chuyển nhượng đất*), ông T1 (*người nhận chuyển nhượng*) đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, còn việc bà D chưa sang tên cho ông T1 chỉ là sự cố khách quan do bà D chết nên các bên không thể hoàn tất thủ tục sang tên, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T1 có cơ sở được công nhận theo quy định của pháp luật. Giải pháp này cũng đã được ghi nhận trong *Án lệ số 55/2022* của Hội đồng thẩm phán

TANDTC. Quan điểm này cũng phù hợp với nhận định của VKSND huyện B trong Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/4/2018 kháng nghị bản án sơ thẩm số 59/2018/DS-ST ngày 16/4/2018 của TAND huyện B.

[III] Việc cấp QSDĐ cho bà C, cấp đổi cho ông Nguyễn Tấn Đ và gia hạn GCNQSDĐ đối với ông Đ không đúng quy định của pháp luật:

a) *Việc cấp GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 vào năm 1995 cho bà Nguyễn Thị C có vi phạm về mặt nội dung*”: Trường trình vào ngày 25/6/2013 (BL 254) của bà Nguyễn Thị Thùy L1, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B là đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B, thể hiện: (1) Các thửa đất cấp vào năm 1995 là cấp cho cá nhân bà C chứ không phải cấp cho hộ bà C; (2) Khi xét cấp GCNQSDĐ cho bà C, UBND huyện B chưa kiểm tra hiện trạng vị trí, hình thể thửa đất, chủ sử dụng đất theo quy định nên đã dẫn đến hệ quả chưa xác định được hiện trạng 1.500m² đất là do ông T1 đang quản lý, sử dụng cũng như chưa làm rõ ai là chủ sử dụng 1.500m² đất này, nhưng UBND huyện B chỉ căn cứ trên đơn đăng ký quyền sử dụng đất của bà C để ban hành quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/5/1995 cấp GCNQSDĐ số 404/QSDĐ cho bà C trong đó có phần đã chuyển nhượng cho ông T1. Tại Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/5/1995 của UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 ngày 06/7/1995 cho bà Nguyễn Thị C là có vi phạm về mặt nội dung được quy định tại khoản 1, 2 Mục II của Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 do T13 ban hành quy định cấp GCNQSDĐ và hướng dẫn của Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 do T13 ban hành quy định về cấp GCNQSDĐ.

b) *GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 ngày 16/07/2002 của UBND huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ đại diện gia đình đứng tên bà Nguyễn Thị C (chết) là trái với quy định*:

Theo quy định tại khoản 1, Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì “*thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết*” và theo điểm a, khoản 1 Điều 678 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì “*thừa kế theo pháp luật được áp dụng trong trường hợp người chết không có di chúc*”. Do thửa đất được cấp quyền sử dụng (vào năm 1995) là của bà C, khi bà C chết thì các thừa kế theo pháp luật của bà C (trong đó có ông Đ) phải tiến hành thủ tục khai di sản thừa kế, sau đó mới được cấp GCNQSDĐ.

Căn cứ Điều 23 Nghị định 17/1999/NĐ-CP, ngày 29/3/1999 của Chính phủ, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận số 404/QSDĐ/Q1 ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ “là thay thế cho GCNQSDĐ số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 cấp cho bà Nguyễn Thị C đã chết, do ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên thay” là không phù hợp quy định của pháp luật. Khi xin cấp đổi quyền sử dụng đất, ông Đ không có văn bản nào gửi đến UBND huyện B xác định ông là người thừa kế duy nhất của bà Nguyễn Thị C hoặc ông được các đồng thừa kế khác của bà C đồng ý cho ông được đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ nêu trên. UBND huyện B không xem xét thẩm tra hồ sơ cấp đổi của ông Đ theo quy định mà đã tiến hành cấp nhật tên chủ sử dụng đất từ bà C sang cho hộ ông Đ là trái với các quy định của pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất. Văn bản trả lời số 1493/CNBC-LT

ngày 06/02/2024 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện B xác nhận chưa tìm được Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận do ông Nguyễn Tấn Đ lập đối với Giấy chứng nhận nêu trên.

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh gia hạn thời hạn sử dụng đất trên GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ là không đúng quy định của pháp luật. Vi phạm quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 74 về trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Thực tế phần đất 1.500 m² đang do hộ gia đình ông T1 trực tiếp quản lý sử dụng và đang bị ông Nguyễn Tấn Đ tranh chấp về quyền sử dụng đất từ năm 2010 nhưng vẫn được UBND xã B xác nhận cho hộ gia đình ông Nguyễn Tấn Đ và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xét cấp gia hạn thời hạn sử dụng cho ông Nguyễn Tấn Đ là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C năm 1995, cấp đổi cho hộ Ông Nguyễn Tấn Đ vào năm 2002 cũng như gia hạn thời hạn sử dụng đối với Giấy chứng nhận này là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ số V298128 (số vào sổ 404/QSDĐ/Q1) do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ Nguyễn Tấn Đ là hoàn toàn có cơ sở pháp lý.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Bá T1 trình bày: Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn thống nhất với nội dung tranh luận của Luật sư bị đơn. Đối với phần diện tích chênh lệch 41,1m² vượt quá 1.500m² bị đơn đang quản lý sử dụng, bị đơn đồng ý giao trả lại cho nguyên đơn, về vị trí đất giao trả, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và đảm bảo việc sử dụng đất của bị đơn được thuận tiện nhất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Thành T2 thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và ý kiến tranh luận của Luật sư nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N2, đồng thời bà N2 là người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác là Nguyễn Bá T3, Nguyễn Thị Hồng T4, Nguyễn Thị Hồng L, Mai Thị Diễm T5, Nguyễn Văn B trình bày: Bà và các con bà thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn và ý kiến tranh luận của Luật sư bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S1, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị Thùy T6 vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thúy T7 có Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án tranh chấp về đòi tài sản là đúng thẩm quyền, từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, vấn đề thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy thửa đất 317 có nguồn gốc của bà C thừa hưởng từ mẹ bà C nhưng bà C2 đã tặng cho phần đất 1.500m² thuộc một phần thửa 317 cho bà D. Đến năm 1990 bà D đã chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 đã cất nhà và ở trên thửa đất này từ năm 1990, bà C2 và các con đều biết nhưng không có chứng cứ thể hiện có tranh chấp hay ý kiến gì. Đến 15/8/1998 bà C chết, các con bà C cũng không có ý kiến gì, đến năm 2005 khi ông T1 xây dựng thêm các con bà C2 mới tranh chấp. Việc tặng cho giữa bà C và bà D và việc mua bán giữa bà D và ông T1 đã hoàn tất, ông T1 đã nhận đất và quản lý sử dụng ổn định thửa đất trên từ năm 1990 đến nay và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất hàng năm theo quy định. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1, khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 gia đình ông T1 là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này ổn định từ trước ngày 01/07/2004 không ai tranh chấp. Tại thời điểm tặng cho và chuyển nhượng giữa bà C, bà D và ông T1 thì phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng theo trình bày của UBND thì sổ mục kê do bà C là người đăng ký kê khai. Như vậy đến năm 1995, bà C đã không còn là chủ sử dụng đối với thửa đất trên nhưng khi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận, bà C vẫn kê khai phần diện tích đất này để xin cấp giấy chứng nhận là không đúng quy định. Nên sau đó GCN cấp đổi cho hộ ông Đ luôn cả phần đất này là không đúng.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và xác định chỉ yêu cầu công nhận 1.500m² cho bị đơn theo diện tích bị đơn mua trước đây và trả lại 41,1m² dư ra cho nguyên đơn, vị trí công nhận và trả lại do HĐXX quyết định. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trước đây, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì yêu cầu bị đơn trả lại phần đất bị đơn sử dụng nhiều hơn 1.500m² là 41,1m², vị trí đất bị đơn trả lại do HĐXX xác định. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.500m² cho ông T1 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị HĐXX xác định vị trí phù hợp đảm bảo quyền sử dụng thửa đất liên tục và đảm bảo giá trị sử dụng cho các bên đương sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông T1 và gia đình tháo dỡ nhà hoàn trả lại cho ông phần đất 1.541,1m² thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 03, như trên đã phân tích phần đất có diện tích 1.500m² thuộc thửa 317 đã được bà C

tặng cho bà D và bà D chuyển nhượng cho ông T1 nên không còn thuộc quyền sở hữu của hộ bà C và sau đó là hộ ông Đ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 1.500m². Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 41,1m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/3/2021, đề nghị HĐXX xác định vị trí phù hợp đảm bảo quyền sử dụng thửa đất liên tục và đảm bảo giá trị sử dụng cho các bên đương sự.

Đề nghị HĐXX: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 1.500m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị HĐXX xác định vị trí phù hợp đảm bảo quyền sử dụng thửa đất liên tục và đảm bảo giá trị sử dụng cho các bên đương sự; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 41,1m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 15/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị HĐXX xác định vị trí phù hợp đảm bảo quyền sử dụng thửa đất liên tục và đảm bảo giá trị sử dụng cho các bên đương sự; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của bị đơn. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng giải quyết theo quy định của pháp

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn tại Tòa án, đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do tranh chấp đất đai thuộc trường hợp đương sự đã có GCNQSDĐ, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn có yêu cầu hủy quyết định hành chính trái pháp luật nên căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, 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.

[1.2] Về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai trước khi yêu cầu Tòa án giải quyết: Tranh chấp đất đai đã thực hiện thủ tục hòa giải ở địa phương theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 nên Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai theo yêu cầu của đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Do phần đất tranh chấp có liên quan đến việc bà C cho bà D, sau đó bà D chuyển nhượng phần đất này cho ông T1. Căn cứ văn bản số 554/UBND ngày 22/12/2014 của UBND xã B thì bà Nguyễn Ngọc D đã chết ngày 05/02/1995, chồng bà D là ông Nguyễn Văn H2 đã chết ngày 23/6/1980. Căn cứ nội dung trả lời xác minh của Công an xã B, Tòa án đưa những người thừa kế của bà D (các con

bà D gồm ông Trần Ngọc S1, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị Thùy T6) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ GCNQSDĐ được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C (mẹ ruột nguyên đơn) đối với phần đất đang tranh chấp vào năm 1995 và GCNQSDĐ được cấp cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ vào năm 2002 (cấp đổi do bà C chết), nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng cho nguyên đơn với lý do bà C cho gia đình bị đơn ở nhờ. Bị đơn cho rằng mình đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.500m²/tổng số 1541,1m² bị đơn đang quản lý sử dụng này từ bà Nguyễn Ngọc D (em bà C, được bà C cho đất) vào năm 1990 và sử dụng từ đó cho đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu sử dụng của bị đơn. Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất, cần xác định ai là người có quyền sử dụng đất.

[2.2] Về đối tượng tranh chấp:

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 15/3/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất này có diện tích thực tế là 1.541,1m² thuộc một phần thửa đất số 31 (ký hiệu 31-1) tờ bản đồ số 41 (theo tài liệu bản đồ 2004) tương ứng với một phần thửa đất số 317 (ký hiệu 317-1) và một phần thửa đất số 235 (ký hiệu 235-1), tờ bản đồ số 3 (tài liệu đo CT-02) - Bộ địa chính xã B, huyện B.

Theo GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN là 404/QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002, phần đất tranh chấp có diện tích 1541,1m² bị đơn đang quản lý sử dụng, thuộc một phần thửa đất số 317 (ký hiệu 317-1) và một phần thửa đất số 235 (ký hiệu 235-1), tờ bản đồ số 3 Bộ địa chính xã B, huyện B được cấp cho chủ sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị C.

[2.3] Về hồ sơ pháp lý được lưu trữ khi xét cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị C:

[2.3.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ được Tòa án thu thập tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm: Công văn số 7654/CNBC-LT ngày 06/9/2023 và Công văn số 1493/CNBC-LT ngày 06/02/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện B kèm theo hồ sơ; Bản tự khai ngày 23/4/2024 của bà Trần Thúy T7, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B và hồ sơ được gửi kèm theo. Xác định các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có lưu trữ hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN là 404/QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002.

[2.3.2] Hồ sơ lưu trữ gồm:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất của bà Nguyễn Thị C3 lập ngày 28/10/1994 được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận thuận cấp ngày 14/02/1995.

- Tờ trình số 32/NN-TL ngày 15/4/1995 của Phòng Nông nghiệp Thủy lợi về phê duyệt cấp GCNQSDĐ.

- Tờ trình số 125/TT-ĐC ngày 10/5/1995 của Phòng địa chính huyện B về trình UBND huyện B phê duyệt cấp GCNQSDĐ của xã B.

- Danh sách những hộ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ xã B (bà Nguyễn Thị C3 số thứ tự 195).

- Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/5/1995 của UBND huyện B về việc cấp GCNQSDĐ.

[2.3.3] Theo Công văn số 880/CNBC-LT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Huyện xác nhận Đơn xin đổi GCNQSDĐ do ông Nguyễn Tấn Đ lập đổi với GCNQSDĐ số 404/QSDĐ ngày 07 tháng 6 năm 1995 đã thất lạc. GCNQSDĐ số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 đã thất lạc.

[2.4] Các quy định pháp luật về đăng ký kê khai đất đai:

- Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ quy định việc tiến hành công tác đo đạc, xây dựng bản đồ phân loại đất, phân hạng đất canh tác và đăng ký thông kê sử dụng ruộng đất trên toàn lãnh thổ nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo từng đơn vị hành chính (xã, huyện, tỉnh và cấp tương đương) trong từng cơ quan, tổ chức và cá nhân sử dụng đất. Theo Chỉ thị này, thời gian hoàn thành công việc tại Thành phố Hồ Chí Minh là cuối năm 1983.

- Tại Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992 về việc điều tra đăng ký cấp GCNQSDĐ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung Chỉ thị này thể hiện: ...*“Ngày 23 tháng 3 năm 1989 Hội đồng Bộ trưởng ra Chỉ thị số 67 về việc hướng dẫn thi hành Luật đất đai, trong chỉ thị yêu cầu các địa phương tổ chức cấp GCNQSDĐ (GCNQSDĐ) và ngày 4 tháng 7 năm 1989 Tổng cục Quản lý ruộng đất có Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK quy định về thủ tục cấp GCNQSDĐ. Chủ trương trên đây phù hợp với yêu cầu của thành phố. Những bộ tài liệu địa chính của đợt điều tra theo Chỉ thị 299/TTg (1981- 1985) hiện nay không đáp ứng được yêu cầu quản lý chính xác trong tình hình mới và lâu dài về sau vì đất đai luôn biến động mà bản đồ, sổ sách không cập nhật kịp. Ủy ban nhân dân thành phố chủ trương cho tổ chức cuộc điều tra đo đạc chính xác, đăng ký cấp GCNQSDĐ trong phạm vi toàn thành phố từ năm 1992 trở đi.”*

[2.5] Xét quá trình đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTG và Chỉ thị 02/CT-UB, căn cứ các tài liệu chứng cứ được gửi kèm theo Bản tự khai ngày 23/4/2024 của bà Trần Thúy T7, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B gồm:

- Tài liệu chứng cứ là trang kê khai trích từ Sổ 299 trong đó có tên người đăng ký kê khai là bà Nguyễn Thị C (nguồn được đóng dấu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B) (tài liệu photo được đóng dấu đỏ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B); (tài liệu photo, mờ nên không rõ số trang).

- Tài liệu chứng cứ là trang kê khai trích từ Sổ 299 trong đó có tên người đăng ký kê khai là bà Nguyễn Ngọc D (nguồn được đóng dấu Văn phòng đăng ký quyền

sử dụng đất huyện B) (tài liệu photo được đóng dấu đỏ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B) (tài liệu photo, mờ nên không rõ số trang).

- Tài liệu chứng cứ là trang kê khai số 72 trích từ Sổ mục kê 02 trong đó có tên người đăng ký kê khai là bà Nguyễn Thị C có đóng dấu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (tài liệu photo được đóng dấu đỏ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B)

[2.6] Căn cứ nội dung Công văn số 745/TNMT-PC ngày 04/6/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B:

“Qua kiểm tra tài liệu liên quan do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường phúc đáp như sau:

Theo tài liệu 299/TTg phần đất trên thuộc thửa 297, 298, 299 và phần thửa 207, tờ bản đồ số 01, loại đất T (thổ) và 2L (2 lúa), trong đó:

+ Thửa 297, tờ bản đồ số 01, diện tích 1136m², loại đất: T (thổ) do bà Nguyễn Thị C đăng ký tại trang số 87, số thứ tự 1329, quyển 3 sổ đăng ký ruộng đất.

+ Thửa 299, tờ bản đồ số 01, diện tích 1952m², loại đất: T (thổ) do bà Nguyễn Thị D2 đăng ký tại trang số 63, số thứ tự 309, quyển 01 sổ đăng ký ruộng đất.

+ Thửa 207 và 298, tờ bản đồ số 01, không ai đăng ký.

- Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa 317, 234, 235, tờ bản đồ số 3, bà Nguyễn Thị C có tên trong sổ mục kê đất tại quyển số 2 và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30 tháng 5 năm 1995 cho bà Nguyễn Thị C vào sổ số 404/QSDĐ/Q1, cấp đổi ngày 16 tháng 7 năm 2002 cho ông Nguyễn Tấn Đ đại diện hộ đứng tên do bà Nguyễn Thị C chết.”

Căn cứ nội dung được trình bày tại Mục 4 về điều kiện cấp giấy chứng nhận tại Bản tự khai ngày 23/4/2024 của bà Trần Thúy T7, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B:

“Theo tài liệu 299/TTg: thửa 317, tờ bản đồ số 02 (tài liệu chính lý 1992) tương ứng thửa 297, 298, tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Thị C kê khai đăng ký và thửa 299, tờ bản đồ số 01 do bà Nguyễn Ngọc D kê khai đăng ký. Xét thấy Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất của bà Nguyễn Thị C lập ngày 28 tháng 10 năm 1994 đối với phần đất thuộc thửa 317, tờ bản đồ 03 (tài liệu chính lý 1992), diện tích 3882m², kê khai nguồn gốc đất của Nguyễn Thị S2 để lại cho con năm 1965, được Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ xã B xác nhận thuận cấp ngày 14 tháng 02 năm 1995, Ủy ban nhân dân xã B có tờ trình đề nghị cấp GCNQSDĐ; Sổ mục kê thể hiện thửa 317, tờ bản đồ số 03 do bà Nguyễn Thị C3 kê khai đăng ký với diện tích 3882m², loại đất T, qua đó cho thấy bà C3 có quá trình sử dụng đất ổn định từ năm 1992. Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, trường hợp cấp GCNQSDĐ số 404/QSDĐ ngày 07 tháng 6 năm 1995 cho hộ bà Nguyễn Thị C3 là đủ điều kiện theo quy định.”

Xác định bà Nguyễn Ngọc D có đăng ký sử dụng đất thửa 299 (tương ứng một phần thửa 317) theo Chỉ thị 299/TTg, bà Nguyễn Thị C có đăng ký sử dụng đất thửa 297, 298 (tương ứng một phần thửa 317) theo Chỉ thị 299/TTg. Khi đăng ký theo Chỉ thị 02, bà Nguyễn Thị C mới đăng ký toàn bộ thửa 317. UBND huyện B xác định bà C có quá trình sử dụng đất ổn định từ năm 1992 đối với toàn bộ thửa 317.

[2.7] Về quá trình sử dụng đất của bà D:

- Căn cứ tài liệu chứng cứ là T6 kê khai trích từ Sổ 299 trong đó có tên người đăng ký kê khai là bà Nguyễn Ngọc D (được thực hiện từ cuối năm 1980 đến 1983) và tài liệu Phiếu trả lời xác minh ngày 26/12/2014 của UBND xã B xác nhận: “*Tàng thư hộ khẩu thường trú tại Công an huyện B thể hiện bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1941 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ B ấp B, xã B từ 01/10/1976 đến năm 1997*” (bà D chết năm 1995, đến năm 1997 mới làm thủ tục xóa khẩu) xác định bà Nguyễn Ngọc D có quá trình sử dụng phần đất tranh chấp từ trước khi thực hiện thủ tục đăng ký kê khai đất đai theo Chỉ thị 299/TTg đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá T1.

- Căn cứ tài liệu chứng cứ là “Tờ xác nhận” lập ngày 10/3/1990, có nội dung bà Nguyễn Thị C xác nhận việc có cho em là bà Nguyễn Ngọc D phần đất diện tích độ 1.500 m² nằm trong phần đất dây ruộng báo của bà tại ấp B xã B để lập vườn từ năm 1960. “Tờ xác nhận” của bà C lập có xác nhận của chính quyền địa phương, thể hiện bà D thực tế đã sử dụng diện tích đất này từ năm 1960.

- Căn cứ tài liệu chứng cứ là văn bản do bà C lập ngày 20/8/1993 gửi Ủy ban Nông Hội về việc xác định bà C3 xin truất ra 1.500m² đất trả lại cho em bà là Nguyễn Ngọc D. Văn bản này có xác nhận của Công an xã B và UBND xã B. Tài liệu này được lập trong giai đoạn người sử dụng đất thực hiện đăng ký kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992.

Trên cơ sở các tài liệu nêu trên; cùng với việc nguyên đơn cho rằng đây là một phần đất khác không phải đất tranh chấp nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh; đồng thời do diện tích đất thể hiện tại hai tài liệu này đều là 1.500m² do đó có cơ sở xác định “Tờ xác nhận” lập ngày 10/3/1990 và Văn bản do bà C lập ngày 20/8/1993 được bà C xác nhận cho cùng một phần đất do bà D đang quản lý sử dụng từ năm 1960. Xác định thực tế bà Nguyễn Ngọc D có sử dụng 1.500m² đất tại ấp B, xã B (đất được bà C cho) từ năm 1960 đến trước khi chuyển nhượng cho bị đơn.

[2.8] Về quá trình sử dụng đất của ông T1:

- Căn cứ tài liệu chứng cứ “Giấy sang nhượng” do bà D lập ngày 06/12/1990, bà D lập 1.500m² mà trước đó bà C đã cho bà D tại ấp B, xã B, huyện B để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá T1 với giá tiền là 10 chỉ vàng 24k (BL 156) và ông T1 đã cất nhà, sinh sống từ thời điểm này cho đến nay;

- Căn cứ tài liệu chứng cứ Biên lai thu phí và lệ phí số 029680 ngày 31/8/1993 có ghi nội dung lý do nộp là “Lệ phí đăng ký đất đai” xác định gia đình ông T1 đã có kê khai đăng ký đất đai đối với phần đất tranh chấp.

- Căn cứ tài liệu chứng cứ là Sổ hộ khẩu thể hiện gia đình ông T1 đã được cấp cơ quan công an có thẩm quyền cho đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ B ấp B xã B (trên phần đất tranh chấp) từ năm 1993 đến nay.

- Căn cứ tài liệu chứng cứ là các bản photo biên lai thu lệ phí đăng ký đất đai và nộp thuế hàng năm đã nộp trong hồ sơ vụ kiện thể hiện quá trình sinh sống trên phần đất này, gia đình ông T1 đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất hàng năm.

- Căn cứ tài liệu chứng cứ là Bảng kê khai công trình xây dựng vi phạm xin được tồn tại theo Quyết định 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ do ông Nguyễn Bá T1 lập ngày 03/3/2006, được UBND xã B xác nhận ngày 03/5/2006 xác nhận ông Nguyễn Bá T1 là chủ đầu tư (chủ sử dụng) công trình nhà ở tại thời điểm kê khai nêu trên, có thời điểm xây dựng và thời điểm hoàn thành công trình là năm 1990.

[2.9] Như vậy, đủ căn cứ xác định đối với phần đất các bên đang tranh chấp là một phần thửa 317 (tương ứng với thửa 299) là do bà D sử dụng từ 1960, được bà D đăng ký kê khai đất đai theo Chỉ thị 299/TTg, sau đó bà D chuyển nhượng cho ông T1 năm 1990 và gia đình ông T1 sử dụng từ đó cho đến nay. Phần đất này bà C không có quá trình sử dụng đất.

[2.10] Căn cứ khoản 2 Mục II Quy định về việc cấp GCNQSDĐ (ban hành kèm theo Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14-7-1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất) về “Điều kiện để cấp GCNQSDĐ” thì:

“2. Người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ khi diện tích đất đang sử dụng được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính và được ghi vào sổ địa chính.”

“3. Người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ khi có đủ đồng thời 2 điều kiện sau:

a) Khu đất đang sử dụng đã được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính, nghĩa là đã xác định rõ vị trí, hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất và diện tích của từng thửa.

b) Diện tích đất đang sử dụng đã được ghi vào sổ địa chính mà đến nay không có biến động, nghĩa là đã được xác định quyền sử dụng hợp pháp đến thời điểm xét cấp GCNQSDĐ.”

Tại thời điểm năm 1995, sau khi UBND Thành phố triển khai thực hiện việc đăng ký kê khai đất đai theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992, trên cơ sở nội dung đã nhận định tại [2.4], xác định UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 cho hộ bà Nguyễn Thị C có một phần nội dung liên quan đến “1.500m² đất được bà D chuyển nhượng cho ông T1 từ năm 1990” thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Mục II Quy định về việc cấp GCNQSDĐ nêu trên đối với phần đất hiện đang tranh chấp không được bà C thực tế sử dụng tại thời điểm đăng ký kê khai đất đai và phần đất này đã được bà D đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg. UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 404/QSDĐ ngày 07/6/1995 cho hộ bà Nguyễn Thị C đã không thực hiện đúng quy định pháp

luật về đất đai tại thời điểm xét cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp.

[2.11] Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Bá T1 nhận chuyển nhượng 1.500m² đất từ bà Nguyễn Ngọc D từ năm 1990 và sử dụng từ đó cho đến nay.

[2.12] Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải tháo dỡ 02 căn nhà trên đất và hoàn trả phần đất diện tích 1.500m² thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 3 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình ông Đ. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn 200.000.000 đồng để di dời.

[2.12] Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với 1.500m² đất thuộc thửa 317 tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T1, bà Trương Thị N2.

[2.13] Căn cứ 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 15/3/2021, phần đất có diện tích 1.541,1m² xác định hiện nay phần đất ông Nguyễn Bá T1 đang quản lý sử dụng có diện tích 1.541,1m² trong khi chỉ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc D 1.500m². Do đó cần phải buộc gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải hoàn trả cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ 41,1m² nằm ngoài diện tích 1.500m² nhận chuyển nhượng.

Do các bên đương sự không yêu cầu xác định vị trí phần đất 41,1m² nằm ngoài diện tích được chuyển nhượng bị đơn đang quản lý phải giao trả lại cho nguyên đơn. Căn cứ 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 15/3/2021, phần đất có diện tích 1.541,1m² nằm một bên thửa 317 và tiếp giáp gần với thửa 235, trên đất có nhà và gia đình ông T1 hiện đang sinh sống tại đây. Lối ra đường bờ (hướng ra đường M) của phần nhà đất này nằm ở một góc khuôn viên đất (góc có ký hiệu số 3), tiếp giáp một cạnh bên (từ vị trí có ký hiệu số 3 đến vị trí có ký hiệu số 4), liền kề với phần đất ao nằm trong phần thửa 317 hiện nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, thuận tiện khi xác lập lại ranh giới đất giữa hai bên, Hội đồng xét xử quyết định phần đất có diện tích 41,1m² ông T1 phải hoàn trả nằm dọc theo cạnh (từ vị trí có ký hiệu số 1 đến vị trí có ký hiệu số 2) có chiều dài cạnh là 55,57m, chiều ngang (tính vào bên trong phần diện tích 1.541,1m² ông T1 đang quản lý) là 0,74m.

(Chú thích: các ký hiệu mang số 1, 2, 3, 4 thể hiện tại phần Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (theo tài liệu 2004) có trong 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 15/3/2021).

[3] Xét yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 317 tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.1] Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, xác định đây là trường hợp các bên đương sự có tranh chấp về nội dung GCNQSDĐ “*cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai*”. Do đó khi xem xét giải quyết yêu cầu hủy quyết định cá biệt trái pháp luật, Hội đồng xét xử thấy rằng cần áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 “*Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai*”.

Luật đất đai năm 2013 không quy định về việc hủy GCNQSDĐ trong trường hợp này. Trong các trường hợp này, sau khi Tòa án ban hành bản án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ.

[3.2] Do cấp sai diện tích nên UBND huyện B có trách nhiệm thu hồi GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do UBND huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ để điều chỉnh nội dung biến động và lập lại hồ sơ đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

[4] Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 07230059/2023/CT-MHD do Công ty TNHH M lập ngày 28/7/2023, tổng giá trị nhà đất tranh chấp là 2.637.395.000 đồng (tương ứng phần đất 1.541,1m²), trừ đi phần diện tích 41,1m² (đất vườn, đơn giá 1.503.755 đồng/m²) bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn (tương ứng trị giá

61.804.330 đồng), xác định giá trị tài sản tranh chấp nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 2.575.590.670 đồng. Án phí sơ phạm nguyên đơn phải chịu là 83.511.512 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 5 Điều 9 Luật đất đai năm 1987; điểm a, b khoản 1 Điều 12 Nghị định 30-HĐBT năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng; khoản 1 Điều 2, Điều 36 Luật đất đai năm 1993; khoản 3 Mục II Thông tư số 302/ ngày 28/10/1989 của T13; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 của Tổng cục Địa chính;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện hộ bà Nguyễn Thị C) về việc buộc gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải tháo dỡ 02 căn nhà trên đất và hoàn trả phần đất diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 317 (ký hiệu 317-1) và một phần thửa đất số 235 (ký hiệu 235-1) tờ bản đồ số 3 tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ và nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn 200.000.000 đồng để di dời.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện hộ bà Nguyễn Thị C) về việc buộc gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải hoàn trả cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ 41,1m² nằm ngoài diện tích 1.500m² nhận chuyển nhượng.

Vị trí phần đất 41,1m² gia đình ông Nguyễn Bá T1 hoàn trả được xác định là phần đất nằm dọc theo cạnh (từ vị trí có ký hiệu số 1 đến vị trí có ký hiệu số 2) có chiều dài cạnh là 55,57m, chiều ngang (tính vào bên trong phần diện tích 1.541m² ông T1 đang quản lý) là 0,74m. (Chú thích: các ký hiệu mang số 1, 2 thể hiện tại phần Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 (theo tài liệu 2004) có trong 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 15/3/2021).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Nguyễn Bá T1: Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá T1, bà Trương Thị N2 đối với phần đất 1.500m² đất thuộc một phần thửa đất 317 (ký hiệu 317-1) và một phần

thửa đất số 235 (ký hiệu 235-1) tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo 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 15/3/2021 sau khi trừ đi phần đất có diện tích 41,1m² gia đình ông Nguyễn Bá T1 hoàn trả cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị C). Không công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị C) đối với phần đất có diện tích 1.500m² đất thuộc một phần thửa đất 317 (ký hiệu 317-1) và một phần thửa đất số 235 (ký hiệu 235-1) tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo 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 15/3/2021 sau khi trừ đi phần đất có diện tích 41,1m² gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải hoàn trả cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị C) nêu trên.

Ông Nguyễn Bá T1, bà Trương Thị N2 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở đối với phần đất có diện tích 1.500m² nêu trên .

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Nguyễn Bá T1 về việc hủy GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ.

5. UBND huyện B có trách nhiệm thu hồi GCNQSDĐ số 404/QSDĐ/Q1 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/7/2002 cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị C) để điều chỉnh nội dung biến động về việc không công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.500m² đất thuộc một phần thửa đất 317 (ký hiệu 317-1) và một phần thửa đất số 235 (ký hiệu 235-1) tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo 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 15/3/2021 sau khi trừ đi phần đất có diện tích 41,1m² gia đình ông Nguyễn Bá T1 phải hoàn trả cho hộ ông Nguyễn Tấn Đ (đại diện cho hộ bà Nguyễn Thị C) nêu trên.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí là 83.511.512 đồng, ông Nguyễn Tấn Đ đã tạm ứng án phí là 17.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AC/2010/05466 ngày 06/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tấn Đ còn phải nộp án phí sơ thẩm là 66.511.512 đồng.

Ông Nguyễn Bá T1 không phải chịu án phí do được miễn án phí. H3 lại cho ông Nguyễn Bá T1 số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/00015414 ngày 10/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 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.

7. Quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài

