

Bản án số: 448/2024/DS-PT  
Ngày 20 tháng 6 năm 2024  
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản  
khác gắn liền với đất và hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất”

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

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Công

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Phương - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1696/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1450/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1941 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 151 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

***Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L:*** Ông Nguyễn Hữu Anh T<sup>1</sup>, sinh năm 1984; Địa chỉ: 0.11 Lô C, Khu phố 1, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 04 Cô Bắc, phường 2, quận

Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2024) – Có mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L:* Luật sư Nguyễn Quang Vinh, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn TTL thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Trần Văn R**, sinh năm 1946 – Có mặt;

2.2. Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1957 – Có mặt;

*Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T:* Ông Trần Văn R, sinh năm 1946 (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2022) – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 4216 Chimay Way, San Jose, CA 95135, USA;

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1950 (Văn bản ủy quyền ngày 26/8/2022, hợp pháp hóa lãnh sự số 1809 quyển số 01/2022-SCT/CK,ĐC ngày 26/8/2022) – Vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1950 – Vắng mặt;

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ D:* Ông Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>, sinh năm 1965 (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023) – Có mặt;

3.3. Ông Nguyễn Văn H<sup>1</sup>, sinh năm 1954 – Có mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, sinh năm 1953 – Có mặt;

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H<sup>1</sup>:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, sinh năm 1953 (Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2014) – Có mặt;

3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1961 – Vắng mặt;

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị Mỹ C:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941 – Vắng mặt;

3.6. Ông Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>, sinh năm 1965 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 151 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.7. Bà Nguyễn Thị Mỹ H<sup>3</sup>, sinh năm 1952 – Có mặt;

Địa chỉ: 165/27D Văn Thân, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.8. Bà Lê Thu L<sup>1</sup>, sinh năm 1942 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 91/1B Khu phố 6A, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.9 Bà Trần Thị P, sinh năm 1985 – Có mặt;

3.10. Bà Trần Thị T<sup>3</sup>, sinh năm 1981 – Có mặt;

3.11. Bà Trần Thị P<sup>1</sup>, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.12. Ông Trần Văn T<sup>4</sup>, sinh năm 1988 – Có mặt;

3.13. Ông Trần Văn L<sup>2</sup>, sinh năm 1990 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.14. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1934 – Vắng mặt;

3.15. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1937 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Thuận, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.16. Bà Nguyễn Thị C<sup>1</sup>, sinh năm 1937 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Lợi, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.17. Bà Nguyễn Thị H<sup>4</sup>, sinh năm 1953 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 44 Huỳnh Thị Bả, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.18. Ông Nguyễn Văn K<sup>1</sup>, sinh năm 1963 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 46 Huỳnh Thị Bả, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.19. Bà Nguyễn Thị D<sup>1</sup>, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.20. Bà Nguyễn Thị T<sup>5</sup>, sinh năm 1957 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp An Bình, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.21. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1952 – Vắng mặt;  
3.22. Bà Nguyễn Thị C<sup>2</sup>, sinh năm 1955 – Vắng mặt;  
3.23. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1958 – Vắng mặt;  
3.24. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 33, ấp Phú Thuận, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.25. Bà Nguyễn Thị K<sup>2</sup>, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 44, ấp Phú Thuận, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.26. Bà Nguyễn Thị L<sup>3</sup>, sinh năm 1960 – Vắng mặt;  
3.27. Bà Nguyễn Thị P<sup>2</sup>, sinh năm 1970 – Vắng mặt;  
3.28. Ông Hà Văn L<sup>4</sup>, sinh năm 1962 – Vắng mặt;  
3.29. Bà Võ Thị H<sup>5</sup>, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú An, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.30. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 95, ấp Bến Cỏ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.31. Bà Nguyễn Thị Đ<sup>1</sup>, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 99A, ấp Bến Cỏ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.32. Bà Hà Thị Đ<sup>2</sup>, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Thuận, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.33. Bà Nguyễn Thị Đ<sup>3</sup>, sinh năm 1957 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.34. Ông Hà Văn P<sup>3</sup>, sinh năm 1955 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 3.35. Ông Hà Văn S, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

- 3.36. Ông Hà Hữu D<sup>2</sup>, sinh năm 1975 – Vắng mặt;  
Cùng địa chỉ: Tổ 14, ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.37. Bà Hà Thị P<sup>4</sup>, sinh năm 1967 – Vắng mặt;  
Địa chỉ: Tổ 21, ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.38. Ông Hà Văn S<sup>1</sup>, sinh năm 1974 – Vắng mặt;
- 3.39. Ông Võ Văn S<sup>2</sup>, sinh năm 1957 – Vắng mặt;  
Cùng địa chỉ: Ấp Phú Bình, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.40. Ông Võ Bá T<sup>6</sup>, sinh năm 1958 – Vắng mặt;  
Địa chỉ: Ấp Phú Hiệp, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.41. Ông Võ Tấn H<sup>6</sup>, sinh năm 1970 – Vắng mặt;
- 3.42. Bà Võ Thị H<sup>7</sup>, sinh năm 1962 – Vắng mặt;  
Cùng địa chỉ: Tổ 77, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.43. Ông Võ Văn R<sup>1</sup>, sinh năm 1972 – Vắng mặt;  
Địa chỉ: Tổ 76, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.44. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1946 – Vắng mặt;
- 3.45. Ông Trần Anh P<sup>5</sup>, sinh năm 1968 – Vắng mặt;
- 3.46. Ông Trần Anh Q, sinh năm 1983 – Vắng mặt;  
Cùng địa chỉ: Số 104 Nguyễn Thị Nê, Tổ 73, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.47. Ông Trần Văn D<sup>3</sup>, sinh năm 1966 – Vắng mặt;  
Địa chỉ: Số 6/6 Nguyễn Thị Nê, Tổ 19, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- 3.48. Bà Trần Thị S<sup>3</sup>, sinh năm 1970 – Vắng mặt;  
Địa chỉ: Số 6/6A Nguyễn Thị Nê, Tổ 19, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.49. Bà Trần Thị N<sup>1</sup>, sinh năm 1959 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 6/3 Nguyễn Thị Nê, Tổ 19, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.50. Trần Ngọc H<sup>8</sup>, sinh năm 1968 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Thạnh An, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.51. Ông Trần Văn H<sup>9</sup>, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Hiệp, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.52. Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh Phong, Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền số 7548/UQ-UBND ngày 23/8/2022) – Vắng mặt;

*4. Người tham gia tố tụng khác (người làm chứng):*

4.1. Ông Trần Văn T<sup>7</sup>, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 306, Tổ 27, ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.2. Ông Huỳnh Văn T<sup>8</sup>, sinh năm 1952 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 2/1, Tổ 18, ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.3. Bà Trần Thị M, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 87/4C, ấp Cây Trâm, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;

*5. Người kháng cáo:*

5.1. Bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn;

5.2. Ông Trần Văn R và bà Lê Thị T là bị đơn;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 26/11/2001 và lời khai trong quá trình quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L cùng người đại diện hợp pháp trình bày:*

Nguồn gốc Thừa đất số 125, Tờ bản đồ số 18, diện tích 5.754 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 5.488 m<sup>2</sup>, Tờ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi), tọa lạc ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là của cố Nguyễn Văn X<sup>4</sup>, Hồ Thị Đ<sup>4</sup> chết, để lại cho cụ Nguyễn Văn N<sup>4</sup>, Trần Thị M<sup>4</sup> là cha mẹ của bà L quản lý, canh tác từ trước năm 1975.

Khoảng năm 1978, bà Nguyễn Thị Mỹ D cất căn nhà khoảng 40 m<sup>2</sup> trên đất này và cùng chồng là ông Phạm Như C<sup>4</sup> (chết năm 2022) ở đến khoảng năm 1980 thì vợ chồng bà D chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh để chăm sóc cha mẹ già, cần người trông coi đất nên cho bà T ở nhờ, sau đó bà T cưới ông R thì mẹ của bà T là cụ Nguyễn Thị X<sup>5</sup> xin cho bà T và ông R ở nhờ trên đất, khi nào gia đình bà D có nhu cầu thì sẽ trả lại. Bà Nguyễn Thị L kê khai nộp thuế đất cho đến năm 1999 có chủ trương của Nhà nước thì gia đình hợp thống nhất cho bà L đại diện anh em và bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/8/1999.

Căn nhà của bà D nay không còn vì ông R đã xây dựng lại như hiện nay nên nguyên đơn không tranh chấp căn nhà.

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn R, bà Lê Thị T và những người đang ở trên đất phải trả lại cho gia đình bà L gồm các ông bà: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>3</sup>, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Mỹ C, Nguyễn Văn L<sup>5</sup> (chết năm 1964, có vợ là Lê Thu L<sup>1</sup> và con là Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>), diện tích 5.488 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Phú Mỹ, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 14/8/2020.

Phần đất mộ diện tích 277,7 m<sup>2</sup> là đất chung của gia tộc dùng để chôn cất; nguyên đơn đồng ý cho bị đơn 1.850 m<sup>2</sup> tại vị trí hiện trạng có căn nhà của bị đơn trên đất (số nhà 25/14 Nguyễn Thị Nê), nhưng sau đó thay đổi ý kiến là chỉ đồng ý cho bị đơn 1.100 m<sup>2</sup> tại vị trí có ký hiệu 16, 17 của Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 14/8/2020.

*Tại văn bản ngày 19/4/2014 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn R và bà Lê Thị T trình bày:*

Nguồn gốc Thừa đất số 125 tranh chấp là của cố Nguyễn Văn X<sup>4</sup>. Sau khi cố X<sup>4</sup> chết thì không ai ở trên đất. Sau đó, ông Nguyễn Văn N<sup>4</sup>, bà Nguyễn Thị X<sup>6</sup>, bà Nguyễn Thị C<sup>6</sup> có nói cho vợ chồng bị đơn về ở từ năm 1978 đến nay. Khi mới về thì có căn nhà khoảng 40 m<sup>2</sup> của bà D xây dựng và bà D đã bán căn nhà này cho bị đơn giá 2.500.000 đồng. Việc mua bán không có làm giấy tờ nhưng có sự chứng kiến của ông Ngô Văn Thụ - Trưởng ấp (nay đã chết), ông

X<sup>7</sup> (nay đã chết), bà X<sup>8</sup> (nay đã chết) và ông Huỳnh Văn T<sup>8</sup> hiện vẫn là láng giềng. Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông R, bà T có nộp thuế cho Nhà nước, trồng cây và xây nhà như Bản đồ hiện trạng của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 14/8/2020.

Bị đơn có yêu cầu phản tố hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L; không đồng ý trả Thửa đất số 125 cho bà L; Trường hợp Tòa án buộc bị đơn phải trả lại đất thì yêu cầu được tính công sức quản lý, tôn tạo đất với diện tích là 1.850 m<sup>2</sup> tại vị trí có căn nhà của bị đơn; Đối với cây trồng trên đất thì bị đơn tự di dời hoặc nếu không di dời thì cây trồng thuộc về nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự: Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, Nguyễn Văn H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Mỹ C, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>3</sup> trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự: Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup> và Lê Thu L<sup>1</sup> trình bày: Bà Lê Thu L<sup>1</sup> chung sống với ông Nguyễn Văn L<sup>5</sup> (chết) có 01 người con là Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>. Ông Lâm là con của cụ Nguyễn Văn N<sup>4</sup> và Trần Thị M<sup>4</sup>. Phần đất diện tích 5.754 m<sup>2</sup>, Thửa đất số 125, ấp Phú Mỹ là của cố Nguyễn Văn X<sup>4</sup>, Hồ Thị Đ<sup>4</sup> để lại cho cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup>, sau đó cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup> đồng ý cho bà Nguyễn Thị L đứng tên, nên đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tại các văn bản cùng ngày 10/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Y, Nguyễn Thị H<sup>4</sup>, Nguyễn Văn K<sup>1</sup> trình bày: Thửa đất số 125, diện tích 5.754 m<sup>2</sup>, ấp Phú Mỹ là của cố Nguyễn Văn X<sup>4</sup>, Hồ Thị Đ<sup>4</sup> để lại cho cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup>. Cụ N<sup>4</sup> chết năm 1981, cụ M<sup>4</sup> chết năm 1985 thì để đất lại cho bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng, nên không liên quan và xin vắng mặt tại Tòa.*

*Tại văn bản ngày 20/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T<sup>5</sup> trình bày: Chị là con của ông Nguyễn Văn X<sup>7</sup>; ông X<sup>è7</sup> là con của cụ Nguyễn Thị X<sup>6</sup>; Cụ X<sup>6</sup> là con của cố X<sup>4</sup>, cố Đ<sup>4</sup>; Cha của bà L là cụ Nguyễn Văn N<sup>4</sup>, cụ N<sup>4</sup> là em của cụ X<sup>6</sup>. Hiện nay bà L là người thờ cúng ông bà cố và được hưởng phần đất đang tranh chấp. Ông R và bà T là người được bà L cho ở nhờ. Đề nghị cưỡng chế ông R, bà T trả đất lại cho bà L.*

*Tại văn bản ngày 26/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Bá T<sup>6</sup> trình bày: Khoảng năm anh 02 tuổi thì được cha mẹ để cho anh làm con nuôi của bà L cho đến khoảng năm anh 04 đến 05 tuổi thì anh về lại với cha mẹ đẻ, anh nhận thấy không có liên quan đến phần đất tranh chấp nên xin vắng mặt tại Tòa án.*



*Tại văn bản ngày 19/4/2014 và các lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các anh, chị: Trần Thị P, Trần Thị T<sup>3</sup>, Trần Thị P<sup>1</sup>, Trần Văn T<sup>4</sup>, Trần Văn L<sup>2</sup> trình bày:*

Các anh, chị là con của ông R và bà T. Nguồn gốc Thửa đất số 125, diện tích 5.754 m<sup>2</sup> ấp Phú Mỹ là của cố Nguyễn Văn X<sup>4</sup>. Cố X<sup>4</sup> chết không có di chúc cũng không có ủy quyền cho ai sử dụng. Năm 1978, bà D (cháu nội cố X<sup>4</sup>) bán cho bà X<sup>8</sup> (cháu ngoại của cố X<sup>4</sup>) căn nhà diện tích khoảng 40 m<sup>2</sup> trên đất này. Do đất đai bỏ hoang không ai canh tác nên 03 người con của cố X<sup>4</sup> là cụ X<sup>8</sup>, cụ C<sup>4</sup> và cụ N<sup>4</sup> cho ông R và bà T về sinh sống trên đất này. Trước đây chỉ là đất hoang sơ, hằm hổ, kềm gai... Từ khi ông R, bà T về ở thì cải tạo đất và trồng các cây như hiện nay và thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Gia đình ông R, bà T sử dụng đất từ năm 1978 nhưng không có kê khai quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2000, bà L là chị em của bà D tranh chấp đất với gia đình ông R, bà T được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông giải quyết. Tờ trình số 07/TT-UB của Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông có một số vấn đề sai sự thật như sau: *“Theo lời ông R chồng bà T trình bày là đất trên do bà M<sup>4</sup> cho ở và nhà tôi mua năm 1978 là 2.500.000 đồng, hiện nay bà M<sup>4</sup> đã chết không có giấy tờ gì chứng minh”*. Thực chất, Ủy ban nhân dân xã ghi không đúng vì đất này ông R, bà T không có khai là do bà M<sup>4</sup> cho ở và mua nhà từ bà M<sup>4</sup>, mà là cụ X<sup>8</sup> mua nhà từ bà D. Đối với nội dung: *“Đăng ký theo Chỉ thị 02 ông R không đăng ký mà gọi bà L đăng ký và được hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xã xét thuận và được huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 ngày 03/8/1999”*. Trích dẫn từ Tờ trình này là hoàn toàn sai sự thật vì gia đình ông R, bà T không ai được thông báo và cũng không biết vấn đề này. Gia đình ông R, bà T không bao giờ đồng ý bà L được kê khai đăng ký sử dụng mảnh đất này.

Ngoài ra, theo lời khai của cụ X<sup>7</sup> (con cố X<sup>4</sup>) xác nhận Ủy ban nhân dân xã và ông Đặng Văn Giúp (Ban nhân dân ấp), tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/02/2002, Tờ trình số 07/TT-UB và Biên bản xác minh nguồn gốc đất để lại cho cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup> là sai sự thật, không có căn cứ.

Vì vậy, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, yêu cầu xem xét quá trình sử dụng đất, công sức quản lý, trông nom, tôn tạo đất cho gia đình ông R, bà T 2.500 m<sup>2</sup> đất.

*Tại văn bản số 3614/UBND-TNMT ngày 28/5/2013 và bản tự khai ngày 04/10/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi trình bày:*

Sau khi cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup> chết thì không có ai trong số các con của cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup> kê khai đăng ký đất, mà việc kê khai đăng ký đất như sau:

Theo tài liệu 299/TTg, thuộc thửa số 43 (diện tích 976 m<sup>2</sup>); thửa số 44 (diện tích 4.928 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 05, bộ địa chính xã Phú Hòa Đông. Trong đó, thửa số 43 do Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông kê khai đăng ký, thửa số 44 ghi tên ông Trần Văn R kê khai đăng ký.

Theo tài liệu 02/CT-UB, thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 18 do bà Nguyễn Thị L kê khai đăng ký.

Theo tài liệu bản đồ số thì phần đất thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 39 ghi tên chủ sử dụng đất là ông Trần Văn R.

Vào khoảng năm 1978-1979, con gái cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup> là bà Nguyễn Thị Mỹ D có xin phép Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông xây dựng căn nhà diện tích khoảng 40 m<sup>2</sup>, trên diện tích 5.754 m<sup>2</sup>, không ai tranh chấp. Qua xác minh được biết, khoảng năm 1978-1979 bà D bán nhà này cho ông R, bà T, từ đó ông R, bà T ở và giao cho gia đình ông R gìn giữ đất đến nay (vì gia đình bà L sống ở thành phố) và không có ai tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà L là người kê khai đăng ký và nộp thuế theo quy định của pháp luật. Trong quá trình sử dụng, ông R có xây dựng các công trình phụ trên đất không xin phép Ủy ban nhân dân xã như: chuồng heo, nhà bánh tráng, chuồng gà, sân phơi lúa.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1995, bà L kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông xét đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1813/QSDĐ ngày 22/8/1995, diện tích 5.754 m<sup>2</sup>, thửa số 125, tờ bản đồ số 18 (theo tài liệu 02/CT-UB), cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ số 49/QSDĐ/ĐG ngày 03/8/1999. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là đúng quy định của pháp luật.

*Tại văn bản ngày 10/4/2014 của người làm chứng ông Trần Văn T<sup>7</sup> và bà Trần Thị M trình bày:* Gia đình ông R sinh sống và canh tác trên mảnh đất tại địa chỉ 25/14 Nguyễn Thị Nê, ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông từ sau năm 1975 đến nay và từ đó đến nay chỉ có duy nhất gia đình ông R sinh sống và canh tác trên mảnh đất này.

*Tại văn bản ngày 22/10/2012 của người làm chứng ông Huỳnh Văn T<sup>8</sup> trình bày:* Khoảng tháng 4 năm 1978, ông chứng kiến bà D bán nhà cho ông R, có mặt ông Ngô Văn Thụ (Trưởng Ấp – nay đã chết) và cụ X<sup>8</sup> chứng kiến. Cụ X<sup>8</sup> (mẹ của bà T) thanh toán tiền cho bà D nhận 2.500.000 đồng thì bà D nói chị em trong nhà nên không cần làm giấy tờ gì và ra về. Trong quá trình ở đây, ông R coi nói thêm bếp nấu ăn, xây chuồng heo, chuồng bò, nhà vệ sinh, sân gạch phơi lúa, trồng cây tầm vông, tràm, tre, trúc, hồ tiêu và các loại cây khác. Trong quá trình tranh chấp, bà D nói là cho vợ chồng ông R ở nhờ là sai sự thật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/DSST ngày 10/9/2002 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã quyết định:* Công nhận cho bà L quyền sử dụng diện tích 5.754 m<sup>2</sup> và buộc gia đình ông R di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả đất cho bà L. Ghi nhận bà L hỗ trợ cho gia đình ông R chi phí di dời là 1.000.000 đồng.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 2410/DSPT ngày 30/12/2002 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/DSST ngày 10/9/2002 và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết lại sơ thẩm.

Tòa án nhân dân huyện Củ Chi ban hành Quyết định số 01/QĐ-CVA ngày 09/02/2004 chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 931/2008/DSST ngày 25/6/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn (gia đình ông R) trong thời hạn 02 tháng phải di dời tài sản trên đất để trả cho nguyên đơn 5.754 m<sup>2</sup> đất. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời là 10.000.000 đồng. Bác yêu cầu của bị đơn đòi được công nhận diện tích 5.754 m<sup>2</sup> đất.

Ngày 30/6/2008, ông R có đơn kháng cáo.

*Tại Quyết định phúc thẩm số 398/2008/QĐPT-DS ngày 14/10/2008 của Tòa án Phúc thẩm, Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Đình chỉ xét xử phúc thẩm. Bản án dân sự sơ thẩm số 931/2008/DSST ngày 25/6/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị số 637/2011/KN-DS ngày 10/10/2011, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án phúc thẩm trên.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 67/2012/DS-GĐT ngày 22/02/2012 của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:* Hủy Bản án dân sự sơ thẩm

số 931/2008/DSST ngày 25/6/2008 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1696/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b, d khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 20 Điều 4, Điều 50, khoản 5, 6 Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Chương I 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:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

1. Buộc ông Trần Văn R, bà Lê Thị T, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T<sup>3</sup>, bà Trần Thị P<sup>1</sup>, ông Trần Văn T<sup>4</sup>, ông Trần Văn L<sup>2</sup> và những người đang ở trên phần đất 5.488 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 39 (theo tài liệu 2003), Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị L gồm: bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ H<sup>3</sup>, bà Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn H<sup>1</sup>, bà Nguyễn Thị Mỹ C, ông Nguyễn Văn L<sup>5</sup>, chết năm 1964 (có vợ bà Lê Thu L<sup>1</sup> và con là ông Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>), diện tích đất 5.488 m<sup>2</sup>, nhằm thửa phân chiết 63-1, 64-1, 79-1, đường (a), (b), (c), tờ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003); nhằm thửa phân chiết 125-1, 138-1, 139-1, 140-1, đường (a), (b), tờ bản đồ số 18, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường, số hợp đồng 106555/TTĐĐBĐ-CNHM lập ngày 14/8/2020 (trừ phần đất có diện tích 1.100 m<sup>2</sup>, thửa phân chiết 6-3, đường (a), tờ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), tại vị trí khu đất 3 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 108718/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường, lập ngày 15/8/2023).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L cho ông Trần Văn R và bà Lê Thị T được hưởng 1.100 m<sup>2</sup> đất, thửa phân chiết 6-3, đường (a), tờ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), tại vị trí

khu đất 3 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 108718/TTĐDBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường, lập ngày 15/8/2023, là phần công sức của ông Trần Văn R và bà Lê Thị T trong việc gìn giữ, quản lý, tôn tạo đất.

3. Buộc ông Trần Văn R, bà Lê Thị T, bà Trần Thị P, bà Trần Thị T<sup>3</sup>, bà Trần Thị P<sup>1</sup>, ông Trần Văn T<sup>4</sup>, ông Trần Văn L<sup>2</sup> và những người đang ở tại căn nhà số 25/14 đường Nguyễn Thị Nê, ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh phải tháo dỡ căn nhà số 25/14 đường Nguyễn Thị Nê, ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, các công trình phụ và di dời các cây trồng trên phần đất 5.488 m<sup>2</sup> từ bản đồ số 39 (theo tài liệu 2003), Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường, số hợp đồng 106555/TTĐDBĐ-CNHM lập ngày 14/8/2020 (trừ các cây trồng trên phần đất có diện tích 1.100 m<sup>2</sup>, thửa phân chiết 6-3, đường (a), từ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), tại vị trí khu đất 3 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 108718/TTĐDBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường, lập ngày 15/8/2023), để giao trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị L phần đất trống nêu trên trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Trần Văn R và bà Lê Thị T toàn bộ giá trị phần xây dựng căn nhà 25/14 đường Nguyễn Thị Nê, ấp Phú Hòa, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, các công trình phụ và các loại cây trồng là 483.115.973 đồng, theo Chứng thư thẩm định giá số 080521/CT-TNV do Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam lập ngày 24/5/2021.

Kể từ ngày ông Trần Văn R và bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L chưa thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 đối với số tiền chậm thực hiện tương đương với thời gian chậm thi hành án.

5. Căn cứ bản án này, ông Trần Văn R và bà Lê Thị T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.100 m<sup>2</sup> đất, thửa phân chiết 6-3, đường (a), từ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), tại vị trí khu đất 3 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 108718/TTĐDBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/8/2023 theo quy định của pháp luật.

6. Bà Nguyễn Thị L liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật biến động điều chỉnh giảm lại diện tích đất 1.100 m<sup>2</sup> đất, thửa phân chiết 6-3, đường (a), tờ bản đồ số 39, Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (theo tài liệu 2003), tại vị trí khu đất 3 theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 108718/TTĐDBĐ-CNHM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường, lập ngày 15/8/2023 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/8/1999 theo quy định của pháp luật.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn R, bà Lê Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, bà Trần Thị P<sup>1</sup>, ông Trần Văn T<sup>4</sup>, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/8/1999.

8. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T<sup>3</sup> và ông Trần Văn L<sup>2</sup>, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/8/1999.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2023, bị đơn ông Trần Văn R và bà Lê Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần Bản án sơ thẩm, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/8/1999; yêu cầu giao cho ông, bà diện tích đất 1.850 m<sup>2</sup>; không đồng ý tháo dỡ nhà và không đồng ý số tiền bồi thường các cây trồng.

Ngày 27/9/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu chỉ giao cho bị đơn phần công sức là 700 m<sup>2</sup> đất thuộc khu 3 (kí hiệu 63-3) theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2023.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Ông Nguyễn Hữu Anh T<sup>1</sup> rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn R, bà Lê Thị T. Nguồn gốc đất là của cố X<sup>4</sup>, cố Đ<sup>4</sup> để lại cho cụ N<sup>4</sup>, cụ M<sup>4</sup> là cha mẹ của bà L canh tác. Sau khi cụ M<sup>4</sup> và cụ N<sup>4</sup> chết thì giao đất lại cho bà L và bà L đã kê khai đăng ký, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999.

Ông Trần Văn R và bà Lê Thị T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L; yêu cầu được chia công sức là 1.850 m<sup>2</sup> tại vị trí Khu 1 và Khu 2; không đồng ý di dời nhà và không đồng ý tiền bồi thường cây trồng. Nguồn gốc đất là của cố X<sup>4</sup>, cố Đ<sup>4</sup> để lại thì các con của hai cố giao cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Việc giao đất cho ông bằng lời nói, không có làm giấy tờ. Vợ chồng ông trực tiếp canh tác đất và đóng thuế từ năm 1978 đến nay.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị xem xét chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn; Đất của cố X<sup>4</sup>, cố Đ<sup>4</sup> giao cho cha mẹ của bà L và bà L được cha mẹ cho đất, bà đã kê khai đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bản án trước đây đều xét xử công nhận đất là của bà L, nên bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ; ở cấp sơ thẩm thì bị đơn đã đồng ý giá cây trồng theo Biên bản định giá của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam; Bị đơn có 02 mảnh đất tại nơi khác, nguyên đơn đồng ý bồi thường toàn bộ nhà, cây trồng và đồng ý cho bị đơn di dời nhà, cây trồng nên Bản án sơ thẩm giao cho bị đơn 1.100 m<sup>2</sup> tại Khu 3 là hợp lý, đảm bảo việc sử dụng đất của hai bên. Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Lê Thị T thống nhất lời trình bày của ông Trần Văn R.

Anh Trần Văn T<sup>4</sup> trình bày gia đình ông R, bà T trực tiếp canh tác trên đất nhưng Ủy ban nhân dân không thông báo cho ông R, bà T kê khai đăng ký đất, mà lại cho bà L kê khai đăng ký đất là không đúng đối tượng. Bản án sơ thẩm cho rằng ông R không chứng minh được đã mua nhà của bà D 2.500.000 đồng cũng là không đúng.

Các đương sự khác có mặt tại phiên tòa phúc thẩm đều giữ nguyên ý kiến của họ đã trình bày tại cấp sơ thẩm và không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ; về nội dung đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung rút kháng cáo của nguyên đơn và bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các 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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Rí, bà Lê Thị Trết đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều không có kháng cáo và sự vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút toàn bộ kháng cáo nên căn cứ vào khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

[3] Phần đất tranh chấp thuộc Thửa đất số 125, diện tích 5.754 m<sup>2</sup>, loại đất Thổ vườn, Tờ bản đồ số 18, xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 49 QSDĐ/ĐG ngày 03/8/1999.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2023; Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/8/2020 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2023 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện diện tích đo đạc thực tế là 5.448 m<sup>2</sup>; Trong đó tại vị trí Khu 1, diện tích 1.100 m<sup>2</sup> có nhà ở và công trình kiến trúc của gia đình ông Rí tổng diện tích là 312,2 m<sup>2</sup> và 787,8 m<sup>2</sup> đất vườn; Khu 2, Khu 3, Khu 4 đều là đất vườn; ở giữa Khu 1, Khu 2 với Khu 3, Khu 4 là phần đất có nhiều ngôi mộ.

[4] Theo Biên bản giải quyết tranh chấp đất thổ cư ngày 26/3/2000 do Ban nhân dân ấp chủ trì (bút lục 29, 30); Biên bản hòa giải ngày 26/5/2000 do Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông chủ trì (bút lục 31 – 34); Tờ trình số 07/TT-UB ngày 29/4/2001 của Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông (bút lục 35, 36); Công văn số 3614/UBND-TNMT ngày 28/5/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi (bút lục 867, 868); Biên bản ghi lời khai ngày 14/02/2002 của cụ Nguyễn Văn X<sup>7</sup> (bút lục 44 – cụ X<sup>7</sup> là anh ruột của cụ X<sup>8</sup>, cụ X<sup>8</sup> là mẹ của bà T); Biên bản ghi lời khai ngày 23/01/2002 của ông Đặng Văn Giúp – Trưởng Ban nhân dân ấp (bút lục 38) cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng cố Nguyễn Văn X<sup>4</sup>, Hồ Thị Đ<sup>4</sup> chết để lại cho con là vợ chồng cụ Nguyễn Văn N<sup>4</sup>, Trần Thị M<sup>4</sup> (là cha mẹ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L) canh tác từ trước năm 1975. Sau khi cụ N<sup>4</sup> và cụ M<sup>4</sup> chết thì để đất lại cho bà Nguyễn Thị L sử dụng và bà Nguyễn Thị Mỹ D có cất căn nhà diện tích khoảng 40 m<sup>2</sup> trên đất. Khoảng từ năm 1978-1979, bà D bán căn nhà (không làm giấy tờ mua bán) cho vợ chồng ông Trần



Văn R, bà Lê Thị T và do bà L sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên đã giao cho vợ chồng ông R, bà T gìn giữ đất cho đến nay. Theo Tài liệu 299/TTg (năm 1980) thì ông R kê khai đăng ký đất, nhưng đến Tài liệu 02/CT-UB ngày 18/01/1992 thì đứng tên bà L. Tại Biên bản hòa giải ngày 26/5/2000 do Ủy ban nhân dân xã Phú Hòa Đông chủ trì (bút lục 32), khi cán bộ địa chính hỏi vì sao ông R không đăng ký quyền sử dụng đất mà lại để cho bà L đăng ký thì ông R trả lời: *“Tôi nghĩ là tôi là con cháu nên để ông bà đứng tên”*. Năm 1995, bà L kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1813/QSĐĐ ngày 22/8/1995, Thửa đất số 125, diện tích 5.754 m<sup>2</sup>, Tờ bản đồ số 18 (Tư liệu 02/CT-UB) và cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49/QSĐĐ/ĐG ngày 03/8/1999. Do đó, Bản án sơ thẩm đã xác định Thửa đất số 125 thuộc quyền sử dụng của bà L, còn ông R và bà T có công gìn giữ, tôn tạo đất từ năm 1978-1979 đến nay là có cơ sở, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông R, bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 49 QSĐĐ/ĐG ngày 03/8/1999 của bà L. Trên cơ sở kê khai đăng ký, đăng ký lại của đương sự, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét việc cấp, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét ông R, bà T là người quản lý, sử dụng đất, là người có công gìn giữ, tôn tạo đất, nên Bản án sơ thẩm đã chia công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho ông R, bà T 1.100 m<sup>2</sup>/5.488 m<sup>2</sup>, tương đương 20 % tổng diện tích đất đã là thỏa đáng, nên việc ông R, bà T kháng cáo yêu cầu được chia công sức diện tích 1.850 m<sup>2</sup>/5.488 m<sup>2</sup>, tương đương 33,7% tổng diện tích đất là không phù hợp, nên không chấp nhận.

[6] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2023 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần đất tranh chấp chia thành 04 khu và 01 khu đất ở giữa không ghi ký hiệu, gồm: Khu 1, có diện tích 1.100 m<sup>2</sup> có nhà ở, công trình kiến trúc và cây trồng của gia đình ông R, các khu đất còn lại (2, 3, 4) đều có cây trồng và khu đất ở giữa (không ghi ký hiệu) có các ngôi mộ. Tất cả 05 khu đất đều có phần đất giáp với lộ rải đá, Khu 1 và Khu 2 gần vị trí ra đường Tỉnh lộ 15, còn Khu 3 và Khu 4 ở gần vị trí ra đường Nguyễn Thị Nê, riêng Khu không ghi ký hiệu thì ở giữa Khu 1, Khu 2 với Khu 3, Khu 4.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 080521/CT-TNV ngày 24/5/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Thành Nam thì không có sự khác biệt về giá quyền sử dụng đất giữa các khu đất.

Bản án sơ thẩm cho rằng Khu 1 nằm giữa phần đất, nếu chia cho ông R, bà T phần đất Khu số 1 thì tổng thể phần đất phân chia cho hai bên sẽ có vị trí và hình dáng không hợp lý để từ đó chia cho ông R, bà T phần đất tại Khu 3 và buộc ông R, bà T phải di dời nhà ở, vật kiến trúc và cây trồng, trong khi hiện tại ông R, bà T không có nơi ở nào khác, là không hợp lý. Các khu đất còn lại (Khu 2, Khu 3 và Khu không ghi ký hiệu) đều giáp với đường công cộng, trên đất chỉ có cây trồng nên vẫn đảm bảo thuận tiện cho việc sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất giữa các khu đất cũng không có sự khác biệt và việc công nhận cho bị đơn diện tích 1.100 m<sup>2</sup> đất tại vị trí Khu 1 sẽ không phải di dời nhà cửa, vật kiến trúc, đảm bảo ổn định chỗ ở cho bị đơn và vẫn đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, nên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm về vị trí phần đất chia công sức cho ông R, bà T.

[7] Do ông R, bà T được công nhận phần đất tại vị trí Khu 1 nên ông R, bà T không phải di dời nhà ở, công trình kiến trúc và cây trồng trên Khu 1, nên nguyên đơn không phải bồi thường cho bị đơn giá trị các tài sản này.

[8] Ghi nhận việc ông R, bà T tự di dời cây trồng và không yêu cầu bồi hoàn các cây trồng trên các khu đất còn lại (trừ Khu 1 giao cho ông R, bà T), nhưng cần phải ấn định thời gian thực hiện là trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn này mà chưa di dời thì các cây trồng thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất mà không phải bồi thường giá trị cây trồng.

[9] Do sửa Bản án sơ thẩm nên những người có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà L, ông R, bà T đều là người cao tuổi, đều thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

Bà L đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và bà đã nộp xong, nên không phải xác định lại phần này.

[10] Từ các phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[11] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T<sup>3</sup>, ông Trần Văn L<sup>2</sup>; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 3 Điều 284; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L;

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn R, bà Lê Thị T; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1696/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

3.1. Buộc các đương sự: Trần Văn R, Lê Thị T, Trần Thị P, Trần Thị T<sup>3</sup>, Trần Thị P<sup>1</sup>, Trần Văn T<sup>4</sup>, Trần Văn L<sup>2</sup> và những người đang ở trên đất trả lại cho gia đình bà Nguyễn Thị L gồm các đương sự: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>3</sup>, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Mỹ C, Nguyễn Văn L<sup>5</sup> (chết, vợ là Lê Thu L<sup>1</sup> và con là Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>) Thửa đất số 125, diện tích 5.754 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 5.488 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 39 (theo tài liệu 2003), Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 49 QSDĐ/ĐG ngày 03/8/1999 (trừ phần đất diện tích 1.100 m<sup>2</sup> công nhận cho ông Trần Văn R và bà Lê Thị T tại Tiểu mục 3.2 của quyết định này);

3.2. Công nhận cho ông Trần Văn R và bà Lê Thị T được hưởng 1.100 m<sup>2</sup> đất, tờ bản đồ số 39 (theo tài liệu 2003), Bộ địa chính xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, tại vị trí Khu đất số 1;

3.3. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới các phần đất tại Tiểu mục 3.1 và Tiểu mục 3.2 của quyết định này được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/8/2023 (Bút lục số 691) và lập ngày 14/8/2020 (Bút lục số 692), được đính kèm theo Bản án này.

**3.4.** Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích được công nhận cho mình tại quyết định này.

**3.5.** Buộc các đương sự: Trần Văn R, Lê Thị T, Trần Thị P, Trần Thị T<sup>3</sup>, Trần Thị P<sup>1</sup>, Trần Văn T<sup>4</sup>, Trần Văn L<sup>2</sup> phải di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất phải giao trả cho các đương sự: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>2</sup>, Nguyễn Thị Mỹ H<sup>3</sup>, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Mỹ C, Nguyễn Văn L<sup>5</sup> (chết, vợ là Lê Thu L<sup>1</sup> và con là Nguyễn Ngọc T<sup>2</sup>) trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn này mà chưa di dời thì các cây trồng thuộc quyền sở hữu của chủ sử dụng đất mà không phải bồi thường giá trị cây trồng.

**3.6.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn R, bà Lê Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P, bà Trần Thị P<sup>1</sup>, ông Trần Văn T<sup>4</sup>, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 49 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/8/1999.

**4.** Các đương sự: Nguyễn Thị L, Trần Văn R, Lê Thị T đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**5.** Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T<sup>3</sup>, ông Trần Văn L<sup>2</sup>; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTA (39b).

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

**Phạm Văn Công**

