

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 165/2025/DS-ST
Ngày: 18-9-2025
Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng
đất, đòi đất cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hoa Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Phương.
2. Ông Phan Hồng Việt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Tấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Năm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 109/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi đất cho ở nhờ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa ngày 29/7/2025, thông báo mở lại phiên tòa ngày 19/8/2025, quyết định hoãn phiên tòa ngày 29/8/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Tô Ngân V, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngô Kim T, sinh năm 1972; Địa chỉ: C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Luân Thị G, sinh năm 1954; địa chỉ thường trú: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ hiện nay: Khu tái định cư B, đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958; Địa chỉ: 3 C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); *Hoặc* bà Mạch Hải Y, sinh năm 1988; địa chỉ: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Tô Phụng V1, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn đề nghị vắng mặt.

2 - Bà Tô Thụy Ngọc V2, sinh năm 1981; Bà Tô Thị Bích V3, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956; Cùng địa chỉ thường trú: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà V2, bà B có đơn đề nghị vắng mặt; Bà V3 có mặt.

3 - Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn đề nghị vắng mặt.

4 - Ông Huỳnh Cẩm P, sinh năm 1974; địa chỉ: B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

5 - Bà Huỳnh Cẩm P1, sinh năm 1980; địa chỉ: B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

6 - Bà Luân Thị Mỹ L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

7 - Bà Mạch Hải Y, sinh năm 1988 và ông Mạch Văn D, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số D, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ hiện nay: khu tái định cư B, đường B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Luân Thị G là em ruột của ông Tô Văn P2, ông P2 là cha ruột của nguyên đơn. Bà G theo họ cha, ông P2 theo họ mẹ. Bà G đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ061552, sổ vào sổ 004104 QSDĐ/TTLT, diện tích 609,3m², số thửa 28, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố N, phường L, được UBND huyện T (thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2004 cho hộ bà Luân Thị G, cập nhật biến động lần cuối ngày 31/5/2021 với diện tích còn lại là 199,7m².

Nguồn gốc đất này là của cha mẹ bà G, ông P2 (là ông Luân P3, chết năm 1983 và bà Tô Thị L1, chết năm 1987) khai phá, sử dụng cho đến khi chết để lại, các anh chị em của ông P2 cùng sử dụng, chưa cấp quyền sử dụng cho ai. Đến năm 2001, trong gia đình gồm có ông Tô Văn P2, bà Luân Thị P4, Luân Thị G và bà Luân Thị Mỹ L (bà L là con của ông Luân Văn V4 đã chết, là cháu nội của ông P3, bà L1) cùng thỏa thuận phân chia đất, trong đó có phần của ông Tô Văn P2 diện tích 190m² gắn với ngôi nhà cũ của ông Luân P3, sau này nhà đã sửa chữa lại và hiện bà B (vợ ông P2) đang sử dụng. Ông P2 sinh sống cùng ông P3, bà L1 và các con ông P3, bà L1 trên phần đất này từ trước năm 1975.

Sau khi thỏa thuận phân chia, ông P2 không lập thủ tục để cấp quyền sử dụng đất do gia đình không có tiền, ông P2 cho các con ông P2 gồm nguyên đơn ông V và những người liên quan là bà V1, bà V2 xây nhà ở, còn Tô Thị Bích V3 vẫn ở trong ngôi nhà mà trước đây ông P2 sinh sống với bà B (vợ ông P2). Việc bà G tự ý làm các thủ tục và cấp sổ toàn bộ phần đất ông P2 không biết. Năm 2015, ông P2 chết. Vợ và các con ông P2 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này.

Sau khi bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 bà G đã cho bà Y một phần đất; năm 2011 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông P 106,3m² đất. Năm 2018, nhà nước bồi thường giải tỏa và bà G đã nhận bồi thường, phần của bà L thì được bà G thực hiện tách ra khi bồi thường giải tỏa.

Khi bà Luân Thị G được cấp đất tái định cư và cất nhà trên đất tái định cư để sinh sống, bà G đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để các con ông P2 thực hiện thủ tục cấp sổ phần đất của ông P2 được chia trước đây. Trong quá trình các con ông P2 đang tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, liên hệ bà G để ký một số giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của cơ quan nhà nước nhằm bổ sung thủ tục để nộp tiền chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất ở, thì bà G không đồng ý ký các giấy tờ mà còn yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trả lại phần đất mà gia đình ông P2 đã được chia trong thân tộc, đã sử dụng ổn định từ trước đến nay với lý do là bà G cho rằng bà không còn đất để ở.

Việc bà G bị Nhà nước thu hồi đất đang ở để phục vụ cho mục đích vì lợi ích công cộng và cũng được Nhà nước có chính sách bồi thường, hỗ trợ thỏa đáng một phần đất có số ô 02, lô LK-A, diện tích 86,01m² theo biên bản giao đất trên thực địa ngày 20/10/2020 thuộc khu tái định cư B, bà G đã xây dựng nhà trên phần đất tái định cư này và đang có cuộc sống ổn định. Căn cứ để bà G được cấp đất tái định cư là do bà G bị giải tỏa trắng phần đất thuộc sở hữu của mình nên không có căn cứ và lý do để bà G đòi lại phần đất diện tích 199,7m² (*diện tích này thực tế chỉ còn 189,5m² sau khi đo đạc lại, giảm 10,2m² theo biên bản kiểm tra các công trình xây dựng và sử dụng đất của UBND phường L ngày 17/11/2022*) mà bà G đã xác định cùng thân tộc là thuộc quyền sở hữu của 04 hộ gia đình vợ, con ông P2. Bà G yêu cầu gia đình ông P2 phải cắt 01 phần đất cho bà G đồng nghĩa với việc bà G trên thực tế không bị giải tỏa trắng và không có được suất tái định cư nào. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Công nhận ông V được quyền sử dụng $\frac{1}{4}$ diện tích đất của tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 189,5m² (*tương đương 47,3m²*) ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ061552, sổ vào sổ 0044104 QSDĐ/TTLT, sổ thửa 28, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố N, phường L, được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2004, được cập nhật biến động lần cuối ngày 31/05/2021 và ông V được quyền tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trên phần đất này gắn với ngôi nhà ông V đang quản lý sử dụng.

Bị đơn bà Luân Thị G - do người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông H, bà Y trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà G không có tên nguyên đơn trong hộ bà G. Nguồn gốc đất này là của bà G khai phá, sở dĩ có tờ thỏa thuận năm 2001 là vào năm 2001 trên đất của bà có những người này ở nhờ nên muốn làm hợp thức hóa giấy tờ, kêu bà ký tên vào nên ký. Tuy nhiên, sau đó bà G thấy việc này không đúng nên không ra phường xã ký chứng thực. Thời điểm này, có gia đình ông P2, bà P2 ở trên đất, bà L không có ở. Thực tế trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G cũng không nói là ông P3, bà L1 có giấy tờ gì, diện tích đất và tứ cận khu đất như thế nào.

Trong tờ thỏa thuận 2001 chỉ ghi ông L2 P3 là cha chết để lại, diện tích sửa chữa không rõ là bao nhiêu, tọa lạc tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Dương, không có địa chỉ số bao nhiêu, không có sổ thửa, không có sổ tờ bản đồ địa chính, không có bản kê khai đất của ông Luân P3 với cơ quan chức năng, không có tài liệu văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền ghi nhận đất của ông Luân P3 hay đất trong thân tộc để lại cho bà G, không được chính quyền địa phương xác nhận trên tờ ghi thỏa thuận

này. Mặt khác ông P2 mang họ Tô không mang họ Luân, không có một văn bản nào của ông Luân P3 xác nhận là đất của ông P3 để lại cho bà G.

Bà G nhận thấy việc ký vào tờ thoả thuận là không đúng nên bà G không ra phường xã đề nghị ký chứng thực từ đó cho đến nay. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G, trong một lần bà Nguyễn Thị Ba C Tô thị Bích Vương đến nhà chơi, có mượn của bà G xem rồi cầm đi, bà G không kịp phản ứng, sau đó đòi nhiều lần nhưng không trả. Bị đơn yêu cầu phản tố: Buộc nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ và con của ông P2 phải trả lại đất phần đất các bên đang tranh chấp vì đây là đất bà G cho ở nhờ, và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số 1004104 QSDĐ/TTLT ngày 29/11/2004 do UBND thành phố T cấp cho hộ bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Phụng V1 trình bày:

Thông nhất như trình bày của nguyên đơn. Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông bà nội là ông Luân P3 (chết 1983) và bà Tô Thị L1 (chết 1987) để lại. Sau khi ông bà nội chết thì các con của ông P3, bà L1 là Tô Văn P2, Luân Thị P4, Luân Thị G và ông Luân Văn V4 (ông V4 chết năm 2000) có con gái là Luân Thị Mỹ L cùng quản lý sử dụng. Khi còn sống, ông P3 và bà L1 sống cùng vợ con ông P4 và bà G. Khi bà G có chồng ra riêng cất nhà ở kế bên, ông P3 và bà L1 vẫn sống cùng gia đình ông P4 cho đến khi chết. Phía bà G cho rằng năm 2001, lập tờ chia đất vì bà G cho những người có tên như ông Tô Văn P2, bà Luân Thị P4, Luân Thị Mỹ L ở nhờ nên ký để làm hợp thức hóa giấy tờ là hoàn toàn không đúng, mà đó là chia đất của ông bà nội để lại. Do ông P4 quá khó khăn, không có tiền nên không làm giấy tờ để cấp quyền sử dụng đất.

Trên đất có ngôi nhà bà V1 xây dựng và ở từ năm 2000 đến nay. Bà V1 yêu cầu độc lập công nhận phần đất đo đạc thực tế hiện nay là phần đất của ông P4 quản lý sử dụng từ trước năm 1975 và hiện nay vợ và các con ông P4 được cùng tiếp tục quản lý, sử dụng, được đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thụy Ngọc V2, Tô Thị Bích V3, bà Nguyễn Thị B: Thông nhất ý kiến trình bày, yêu cầu của nguyên đơn và bà Tô Phụng V1. Bà Tô Thụy Ngọc V2, Tô Thị Bích V3, bà Nguyễn Thị B yêu cầu độc lập như bà V1.

* *Quá trình giải quyết, đo đạc và định giá thể hiện:* Phần đất tranh chấp tại số thửa 28, tờ bản đồ 481 (bản đồ gốc 48) tọa lạc khu phố N, phường L qua đo đạc thực tế diện tích 189,5m² (có 27,3m² ODT, 162,2m² CLN), trên đất có nhà kết cấu cột gạch + tường xây gạch tô trát xi măng, mái lợp tôn + có trần la phong thạch cao, nền gạch men (nhà do bà V1 đang sử dụng là 27m²; ông V là 49,4m²; bà V3 là 25,8m²; bà V2 là 19,8m²). Theo biên bản định giá thể hiện đất thổ cư có giá 30.000.000đ/01m², đất nông nghiệp là 17.000.000đ/01m²; nhà có giá 3.639.000đ/01m² x tỉ lệ sử dụng còn lại 45%.

* *Tại phiên tòa:*

- Đại diện nguyên đơn: Vẫn giữ ý kiến trình bày và thống nhất do diện tích đất nguyên đơn đang có nhà ở nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa nên sẽ cùng đồng sử dụng đất chung với bà B, bà V3, bà V2, bà V1.

- Đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu phản tố.

1/ Bà Y trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà G trực tiếp khai phá từ trước năm 1975. Từ khi sinh ra bà G cùng cha mẹ là ông Luân P3, bà Tô Thị

L1 và các anh chị em (ông P4, bà P4, ông V4) đều sinh sống trên phần đất này. Tuy nhiên, theo bà Y, quyền sử dụng đất không phải của ông P3, bà L1 mà là của riêng bà G, bởi lẽ chỉ một mình bà G là người khai hoang, còn cha mẹ và các anh chị em chỉ ở chung nhờ trên đất của bà. Đến khoảng năm 1983 hay 1986, sau khi lập gia đình, bà G ra riêng và cất một ngôi nhà bên cạnh để sinh sống, do ngôi nhà cũ quá nhỏ trong khi có nhiều người cùng chung sống (gồm ông P3, bà L1 và gia đình vợ con của ông P4, ông V4). Bởi đất thuộc quyền của bà G nên về sau chỉ có bà G thực hiện việc đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Y khai gia đình ông P4 đã sinh sống cùng cha mẹ trên đất từ trước năm 1975, song đó là do bà G cho ở nhờ chứ không phát sinh quyền riêng của ông P3. Đối với các quyết định giải tỏa, bồi thường và giao đất tái định cư của Nhà nước khi thực hiện dự án Khu T, gia đình bà G không có ý kiến hay khiếu nại gì.

2/ Ông H trình bày: Đất này không phải của ông P3, bà L1 vì không có tài liệu gì chứng minh đất ông P3, bà L1 đăng ký kê khai hay được cấp giấy tờ, cũng không có văn bản nào thể hiện đất do ông P3, bà L1 để lại cho bà G. Đây cũng không phải là di sản thừa kế của các con của ông P4. Bà G là người khai hoang đất nên cho ông P4 ở nhờ trên đất do gia đình ông P4 khó khăn, ngoài ra cũng không có văn bản giấy tờ nào chứng minh ông P4 là con của ông P3 do ông P3 họ L2, ông P4 họ Tô và cũng không có giấy khai sinh xác định. Vì vậy, không có việc bà G chia đất cho ông P4, đất bà G chỉ cho ở nhờ. Do vậy, chỉ có bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, việc cấp quyền sử dụng đất là công khai nhưng không ai khiếu nại, điều đó chứng minh đất này là của riêng bà G. Do đó, bà G phản tố yêu cầu vợ và các con ông P4 phải trả đất cho ở nhờ và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà G. Không đồng ý yêu cầu của vợ, con ông P4.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V3: Vẫn giữ ý kiến, yêu cầu độc lập đã trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y: Thống nhất ý kiến của bị đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Ông P, bà P1, bà L không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của những người liên quan là bà B, bà V2, bà V3, bà V1 được quyền đồng sử dụng chung phần đất đo đạc thực tế 189,5m². Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập tranh chấp phần đất tọa lạc tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn và những người liên quan trả phần đất đang tranh chấp vì cho rằng cho ở nhờ. Đây là vụ án Tranh chấp về quyền sử dụng đất, đòi đất cho ở nhờ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh) quy định tại Khoản 9 Điều 26, điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà V2, bà V1, bà B, ông D, Ủy ban nhân dân có đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt; Ông P, bà P1, bà L vắng mặt không lý do dù được triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Ngân V: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Luân P3 và bà Tô Thị L1 khai phá, quản lý và sử dụng từ trước năm 1975. Khi ông bà chết toàn bộ diện tích đất được để lại cho các con gồm ông Tô Văn P2, bà Luân Thị P4, bà Luân Thị G và con ông Luân Văn V4 (ông V4 chết năm 2000, con là bà Luân Thị Mỹ L) cùng quản lý, sử dụng. Năm 2001, ông Tô Văn P2, bà Luân Thị P4, bà Luân Thị G và bà Luân Thị Mỹ L lập Tờ thỏa thuận phân chia đất trong đó ông P4 được chia phần diện tích khoảng 190m² (phần đất này gắn với căn nhà cũ ông P3, bà L1 cùng gia đình ông P4 sử dụng và sau này ông P4, bà B sửa lại toàn bộ để quản lý, sử dụng đến nay). Sau khi phân chia, các con ông P4 đã xây dựng nhà ở ổn định, quản lý và sử dụng liên tục từ đó đến nay, không bị ai tranh chấp hay cản trở. Trong quá trình sử dụng, khi còn sống ông Tô Văn P2 có thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước đầy đủ. Đây là căn cứ để xác định việc quản lý, sử dụng đất của gia đình ông P2 (cha của nguyên đơn) là có thật và phù hợp với quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất.

[2.2]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Luân Thị G cho rằng đất đang tranh chấp là của riêng bà, việc nguyên đơn và những người có quyền lợi liên quan sử dụng chỉ là bà cho ở nhờ, ông P2 không phải là con của ông P3, bà L1 vì ông P2 họ Tô, ông P3 họ L2; trong tờ thỏa thuận năm 2001 không có tên của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù ông P2 không có giấy khai sinh chứng minh là con ông P3, bà L1, nhưng ngay tại phiên tòa, đại diện của bị đơn (bà Y) đã thừa nhận trước năm 1975 ông P3, bà L1 và các con ông bà gồm ông P2, bà G, ông V4 sống chung trong một ngôi nhà trên đất tranh chấp. Lời trình bày này là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tờ thỏa thuận phân chia đất trong thân tộc ngày 15 tháng 9 năm 2001 thể hiện nội dung chia đất của cha là ông Luân P3 (chết năm 1983) để lại cho 04 người, dù trong tờ thỏa thuận này không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng có chữ ký họ tên của ông Tô Văn P2, bà Luân Thị G, bà Luân Thị P4 và bà Luân Thị Mỹ L, điều này chứng tỏ ý chí của các đương sự và đây là đất có nguồn gốc của ông L2 Phước chết để lại cho các con. Năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ061552 cho hộ bà Luân Thị G với toàn bộ diện

tích 609,3m², theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 cho bà G thể hiện: *Bà G khai nguồn gốc đất của cha mẹ bà G khai phá, sử dụng cho đến khi chết để lại cho bà G.* Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà G, trên đất thực tế có nhà ở ổn định của ông P4 và các con ông P4, nhà bà Luân Thị P4, thì việc cấp giấy chứng nhận cho riêng hộ bà G là chưa phản ánh đúng tình trạng sử dụng đất. Bà G khai cho ở nhờ trên đất khi bà G chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp, người không có quyền sử dụng đất hợp pháp thì không thể có quyền cho mượn hoặc cho ở nhờ. Do đó, việc bà G cho rằng gia đình ông Tô Văn P2 chỉ “ở nhờ” là không có cơ sở pháp lý, không phù hợp với thực tế sử dụng đất của các đương sự. Bà G không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất này bà cho những người nêu trên ở nhờ.

Năm 2010, bà G thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho con là bà Mạch Hải Y (diện tích 45,4m²), năm 2011 tách quyền sử dụng cho Huỳnh Cẩm Phương diện tích 106,3m². Khi thực hiện dự án Khu Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao thị xã T, cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần diện tích đất 257,9m² (trong diện tích này có diện tích 115m² (đo đạc thực tế khi bồi thường giải tỏa là 102,8m²) bà G thỏa thuận cho bà Luân Thị Mỹ L theo giấy thỏa thuận năm 2017 có chữ ký và ghi họ tên của bà G, bà L), và sau đó chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận diện tích còn lại 199,7m² (đo đạc thực tế hiện nay chỉ còn 189,5m²).

Tại văn bản số 3275/UBND-NC ngày 05/11/2018 của UBND thị xã T đã xác định: *Phần đất còn lại diện tích 199,7m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 48, phường L đã được thân tộc bà Luân Thị G phân chia cho các hộ gia đình ông Tô Văn P2, ông Tô Ngân V, bà Tô Phụng V1, bà Tô Thụy Ngọc V2 từ nhiều năm trước, trên đất các hộ đã xây dựng nhà ở và đăng ký hộ khẩu riêng từ năm 2015, 2016.* Văn bản này khẳng định bà Luân Thị G là trường hợp bị thu hồi hết đất ở, giải tỏa toàn bộ nhà, không còn chỗ ở khác, do đó thuộc diện được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, chính cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xác nhận diện tích đất còn lại 199,7m² không còn thuộc quyền sử dụng riêng của bà G, mà đã được giao cho các hộ gia đình khác trong thân tộc, đồng thời lấy đó làm căn cứ để công nhận bà G thuộc diện giải tỏa trắng và được bố trí tái định cư. Ngoài ra, theo văn bản số 1212/TB-UBND ngày 31/12/2020 thông báo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, hộ bà Luân Thị G được xác định thuộc diện **giải tỏa trắng** và đã nhận đất tái định cư. Trên thực tế, ngày 20/10/2020 bà G đã được bồi thường, hỗ trợ, nhận một lô đất tái định cư tại Ô 02, diện tích 86,01m² khu tái định cư B, hiện bà đã xây dựng nhà ở ổn định. Bà G đã nhận tiền bồi thường là 1.234.444.000đ, cùng tiền hỗ trợ thuê nhà trong 06 tháng (18.000.000đ) và nhận một nền đất tái định cư là được bảo đảm quyền lợi thỏa đáng, đúng quy định về chính sách đất đai của địa phương.

Do đó, việc bà G yêu cầu đòi lại phần đất diện tích 199,7m² (đo đạc thực 189,5m²) và cho rằng đất bà cho ở nhờ là không có cơ sở pháp lý và trái ngược với hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, mâu thuẫn với chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước, đồng thời dẫn đến hệ quả pháp lý là bà G không còn thuộc diện giải tỏa trắng, không đủ điều kiện được cấp đất tái định cư.

[2.3]. Xét yêu cầu độc lập của bà B, bà V2, bà V1 và bà V3.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Tô Văn P2 và bà Nguyễn Thị B là vợ chồng, ông bà có 04 người con là Tô Ngân V, Tô Phụng V1, Tô Thụy Ngọc V2, Tô Thị Bích V3. Vợ chồng ông P2 sinh sống trên phần nhà đất này từ trước năm 1975, sau khi thỏa thuận phân chia đất năm 2001, ông V, bà V2, bà V1 đã trực tiếp xây dựng nhà, quản lý và sinh sống ổn định trên phần diện tích đất được chia, thời gian sử dụng kéo dài nhiều năm, không bị ai tranh chấp. Quá trình sử dụng đất cho thấy, gia đình ông P2 đã trực tiếp quản lý, xây dựng nhà ở và sinh sống trên đất qua nhiều thế hệ. Người con nhỏ nhất của ông P2 (bà V3 sinh năm 1986) cũng sinh ra, lớn lên và sinh sống ổn định tại thửa đất này cho đến nay, thể hiện việc chiếm hữu, quản lý đất liên tục, không bị gián đoạn. Việc sử dụng đất này là ngay tình, công khai, không bị tranh chấp trong một thời gian dài, phù hợp với các tài liệu chứng cứ và biên bản thẩm định tại chỗ. Theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, *trường hợp một cá nhân, hộ gia đình chiếm hữu bất động sản một cách ngay tình, công khai, liên tục trong thời hạn 30 năm thì xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản đó theo thời hiệu*. Bên cạnh đó, các quy định của Luật Đất đai năm 2013 (Điều 101), Luật Đất đai năm 2024 (Điều 136, 137, 138) cũng thể hiện về việc *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất phù hợp quy hoạch, không có tranh chấp*.

Như vậy, việc bà G khai rằng phần đất này là của mình nhưng cho cha mẹ và gia đình ông P2 ở nhờ là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế khách quan cũng như trái với các quy định pháp luật hiện hành. Căn cứ vào quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định của gia đình ông P2, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất tranh chấp của gia đình ông P2 (hiện là những người thừa kế hợp pháp của ông gồm vợ, các con của ông).

Theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa đất, thì phần diện tích mỗi người đang sử dụng thực tế không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ. Do đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông V, bà V1, bà V2, bà B và bà V3 cùng đồng quyền sử dụng diện tích đất 189,5m² là phù hợp, vừa bảo đảm quyền lợi thực tế của các đương sự, vừa tuân thủ quy định về diện tích tối thiểu tách thửa. Trên cơ sở đó, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo đúng các quy định của pháp luật. Tài sản (nhà) của ông V, bà V1, bà V2 và bà V3 có trên đất thì của ai người đó tiếp tục sở hữu và phải thực hiện các nghĩa vụ theo quy định.

[2.4]. Đối với yêu cầu của bị đơn buộc trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận số Đ061552 được cấp năm 2004 đứng tên hộ bà Luân Thị G, tuy nhiên như đã phân tích trên quá trình giải quyết bồi thường và thực hiện thủ tục hành chính liên quan, bà G đã không còn đất theo giấy chứng nhận này. Hiện giấy chứng nhận đang do nguyên đơn quản lý. Xét thấy, quyền quản lý giấy chứng nhận phải phụ thuộc vào việc xác định quyền sử dụng đất, do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà G, nên cũng không có cơ sở để buộc nguyên đơn và những người liên quan trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. Nhưng cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền trong quản lý đất đai thu hồi, điều chỉnh, cấp lại phần đất theo công nhận cho nguyên đơn và những người liên quan như đã phân tích trên.

[2.5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B, bà V2, bà V3 và bà V1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4]. Về chi phí tố tụng (Thẩm định, đo đạc, định giá): Tổng số tiền 3.804.842đ, nguyên đơn chịu và trừ vào tiền đã nộp tạm ứng đã nộp.

[5]. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị B, bà Luân Thị G thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ các Điều 101, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 136, 137, 138 Luật Đất đai năm 2024.

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Ngân V và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B, Tô Thị Bích V3, Tô Phụng V1, Tô Thụy Ngọc V2.

- Ông Tô Ngân V, bà Tô Phụng V1, bà Tô Thụy Ngọc V2, bà Nguyễn Thị B và Tô Thị Bích V3 được quyền đồng quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 189,5m² (gồm 27,3m² đất ở đô thị và 162,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ061552, số vào sổ 0044104 QSDĐ/TTLT cấp ngày 29/11/2004, cập nhật biến động lần cuối là ngày 31/05/2021; (sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông V, bà V1, bà V2, bà B được tiếp tục sở hữu nhà ở của các ông, bà có trên đất và phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Ông Tô Ngân V, bà Tô Phụng V1, bà Tô Thụy Ngọc V2, bà Nguyễn Thị B và Tô Thị Bích V3 thực hiện quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, quyền sở hữu tài sản, thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền trong quản lý đất đai theo quy định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ061552, số vào sổ 004104 QSDĐ/TTLT cấp ngày 29/11/2004 cho hộ bà Luân Thị G, để làm cơ sở thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho các đồng sử dụng theo quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Luân Thị G về việc buộc nguyên đơn và những người liên quan (bà B, bà V2, bà V3, bà V1) trả lại đất đo đạc thực tế diện tích 189,5m² (gồm 27,3m² đất ở đô thị và 162,2m² đất trồng cây lâu năm) và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ061552 do UBND huyện T cấp ngày 22/10/2004 cấp cho hộ bà Luân Thị G.

3. Về chi phí tố tụng (thẩm định, đo đạc, định giá): là 3.804.842 đồng, nguyên đơn ông Tô Ngân V chịu được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng đã nộp.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Luân Thị G được miễn án phí.

- Ông Tô Ngân V, bà Tô Phụng V1, bà Tô Thụy Ngọc V2, bà Tô Thị Bích V3 không phải nộp. Trả lại cho ông Tô Ngân V số tiền 880.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001709 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Trả lại cho bà Tô Thị Bích V3, Tô Phụng V1, Tô Thụy Ngọc V2 số tiền 32.117.250đ theo theo Biên lai thu số 0001285 ngày 12/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

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

Trần Thị Hoa H1