

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 908/2024/DS-ST
Ngày: 19-11-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ôn Kim Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Đặng Văn Ân

2- Bà Nguyễn Thị Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Từ ngày 13 đến ngày 19 tháng 09 năm 2024 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 466/2009/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2009 của bà guyễn Thị Thường và thụ lý yêu cầu độc lập số: 62/2017/TB-TLYCĐL ngày 22 tháng 9 năm 2017 của ông Nguyễn Văn L về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2011/QĐXXST-DS ngày 06/09/2011, số 571/2024/QĐXXST-DS ngày 12/07/2024, số 923/2024/QĐXXST-DS ngày 23/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2201/QĐST-DS ngày 26/09/2011, số 499/2024/QĐST-DS ngày 09/08/2024; Quyết định Tạm ngừng phiên toà số 133/2024/QĐST-DS ngày 09/09/2024; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết số 101/2024/QĐST-DS ngày

09/10/2024; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 39/2024/QĐTTGQVA-DS ngày 10/10/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1935 (Chết ngày 02/10/2020).
Địa chỉ: E10/276 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T gồm có: ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị O, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thu V cùng ủy quyền cho ông **Huỳnh Khắc T**, sinh năm 1976. Địa chỉ: 357/1A Nguyễn Trọng T, phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng B, địa chỉ: số A24/3 Quốc lộ X, ấp Y, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số Công chứng: 001472, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/04/2024). (Có mặt)

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: E10/284 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà H: ông **Nguyễn Tấn H**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập tại Ủy ban nhân dân xã Đ, số chứng thực 90, quyền số 01/10 SCT/CK ngày 27/01/2010). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư **Trần Văn V** thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng Luật sư T, địa chỉ: 04 Trần Nhật D, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Luật sư vắng mặt và có nộp bản Luận cứ Bảo vệ ngày 09/09/2024)

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

1. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm: 1956. Địa chỉ: E10/276 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2. Bà **Phạm Thị G**, sinh năm: 1958. Địa chỉ: E10/276/1 tổ X, ấp Y, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Bà **Phạm Thị M**, sinh năm: 1963. Địa chỉ: A3/91 ấp Y, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3. Bà **Phạm Thị O**, sinh năm: 1964. Địa chỉ: E3/87 tổ X, ấp Y, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4. Ông **Phạm Văn N**, sinh năm: 1966. Địa chỉ: E10/276 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

5. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm: 1969. Địa chỉ: E10/276 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

6. Bà **Phạm Thị D**, sinh năm: 1970. Địa chỉ: E10/276 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

7. Bà **Phạm Thị Thu V**, sinh năm: 1978. Địa chỉ: D18/505 ấp X, xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Ông T, bà G, bà O, ông N, bà B, bà D, bà V, bà M cùng ủy quyền cho ông **Huỳnh Khắc T**, sinh năm 1976. Địa chỉ: 357/1A Nguyễn Trọng T, phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng B, địa chỉ: số A24/3 Quốc lộ X, ấp Y, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số Công chứng: 001472, quyển số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/04/2024). (Có mặt)

9. Bà **Trịnh Thị Thanh N**, sinh năm: 1964. (Vắng mặt)

10. Ông **Phạm Hữu B**, sinh năm: 1993. (Vắng mặt)

Bà N, ông B cùng địa chỉ: E10/276 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Bà N và ông B nộp đơn xin vắng mặt)

11. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm: 1943. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông **Nguyễn Tấn H2**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng 005373/2014/CCBH, quyển số 06.TP/CC SCC/CCBH lập ngày 10/11/2014 tại Văn phòng Công chứng B). (Có mặt)

12. Bà **Tô Thị N**, sinh năm: 1943. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

13. Bà **Nguyễn Thị H N**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

14. Ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm: 1969. Địa chỉ: E11/314 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

15. Ông **Nguyễn Tấn L**, sinh năm: 1973. Địa chỉ: 422/5 Tạ Quang B, phường Q, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

16. Ông **Nguyễn Tấn H**, sinh năm: 1976. Địa chỉ: E10/284A ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

17. Ông **Nguyễn Tấn H1**, sinh năm: 1978. Địa chỉ: 574/15/41A hẻm S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

18. Ông **Nguyễn Tấn H2**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

19. Bà **Nguyễn Hồng H**, Sinh năm: 1986. Địa chỉ: 124 Lầu X, đường Ngô Gia T, phường Y, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

20. Ông **Nguyễn Tấn A**, sinh năm: 1971. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Bà Tô Thị N, bà Nguyễn Thị H N, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Hồng H, ông Nguyễn Tấn A cùng ủy quyền cho: ông **Nguyễn Tấn H2**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: E11/312 ấp X, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng 005547/2014/CCBH, quyển số 06.TP/CC SCC/CCBH lập ngày 19/11/2014 tại Văn phòng Công chứng B). (Có mặt)

21. Ủy ban nhân dân huyện B. Đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Kim T**, sinh năm: 1981 – Chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường huyện B. (Vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt) (Công văn cử người tham gia tố tụng số: 462/UBND ngày 19/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16 tháng 11 năm 2009, bản tự khai ngày 19/01/2010, ngày 19/01/2009, ngày 09/8/2010 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị

T (chết ngày 02/10/2020), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn gồm có: Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị O, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thu V và đại diện theo uỷ quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T có ông Huỳnh Khắc T bày như sau:

Năm 1963 gia đình ông Phạm Văn A (ông A chết năm 2003) và bà Nguyễn Thị T (vợ ông A đã chết năm 2020) bị dồn vào áp chiến lược trong thời gian chiến tranh, để ở và sinh sống cho đến nay, trong đó có phần đất thuộc thửa X, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong thời gian sử dụng đất gia đình bà T có trồng cây lâu năm để giữ đất, làm bờ ranh đất với ông Nguyễn Văn L như: trồng dừa, tre, trúc ... và có xây 2 cái chòi nuôi trâu cặp sát con kênh nước để trâu tắm hàng ngày, cạnh đó gia đình có mố đất làm nền nhà ở (nay là cái ao đang tranh chấp). Đến năm 1986 ông Nguyễn Văn L có cho con gái là Nguyễn Thị H phần đất cặp con kênh bờ đắp Bà C và cặp đường thoát nước nội đồng chảy ra bọng Xipon ra Quốc lộ 50, thời gian sau bà H đã lấp kênh rạch, lấp đường thoát nước chung, lấn chiếm vào ranh giới của gia đình bà T, việc làm của gia đình bà H làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của gia đình bà T đã sử dụng đất ổn định từ năm 1963 cho đến nay. Khi gia đình bà T đi đăng ký quyền sử dụng đất thì phía bà H không chịu ký giáp ranh với gia đình bà T nên phát sinh tranh chấp đất. Ngày 03/7/2009 Ủy ban nhân dân xã Đ có hoà giải việc tranh chấp đất giữa bà T và bà H nhưng không thành. Do đó, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 120m² tọa lạc tại thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường C, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà Nguyễn Thị T. Trong quá trình giải quyết Tòa án có tiến hành đo vẽ vị trí hai bên xác định ranh đất tranh chấp có thể hiện diện tích là 202,8m² không phải như dự đoán 120m² đất, nay những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T nộp đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện đòi công nhận diện tích đất theo bản đồ hiện trạng vị trí đo vẽ là 202,8m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ

số 18 đường Bà C, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T có ông Huỳnh Khắc T yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 202,8m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà C, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T. Đồng thời buộc bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn L tháo dỡ phần hàng rào xây dựng trái phép và tháo dỡ toàn bộ đường cống thoát nước nằm trên phần đất tranh chấp, gia đình bà T không đồng ý bồi thường chi phí tháo dỡ

Tại bản tự khai ngày 20/01/2010 của bà Nguyễn Thị H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Nguyễn Tấn H trình bày như sau:

Phần đất 120m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do cha bà H là ông Nguyễn Văn L trực tiếp quản lý từ năm 1961 đến năm 2000, sau đó giao lại cho bà H. Về nguồn gốc và hình thức sử dụng phần đất 120m² trình bày như sau: Năm 1961, chế độ nguy quyền Sài Gòn thực hiện chính sách dồn dân, lập ấp gọi tắt là “Áp chiến lược”, thì mỗi gia đình di cư sẽ được nhận một phần đất diện tích là 625m² để lấy đất cất nhà tại khu vực ấp 5, có hơn 10 hộ được nhận đất dưới hình thức trên, trong đó có gia đình bà Nguyễn Thị T. Đất mà bà T nhận chính là đất do ông nội bà H là ông Nguyễn Văn P bàn giao, sau khi ông nội mất có giao cho cha bà H là ông Nguyễn Văn L thừa kế, ông L đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 292/QSĐĐ ngày 02/6/1995 (số: 274455). Phần đất 120m² trước đây là ao được ông Nguyễn Văn L sử dụng để nuôi cá, lấy nước sử dụng. Vào khoảng năm 1986 ông A là chồng bà T có rủ ông L hùn vốn nuôi cá tra trên ao nói trên, nuôi được đến vụ thứ 2 thì cá chết nên không nuôi nữa. Sau đó ông A có mượn ao để xả nước và nuôi trâu, vì là chỗ bà con họ tộc nên cha bà H đã đồng

ý, cho đến khi ông A chồng của bà T qua đời thì lúc đó gia đình bà T lại có ý định chiếm đoạt phần ao nói trên bằng việc cho san lấp mà không hỏi qua ý kiến của ông L, sự việc xảy ra vào khoảng năm 2005. Ông L có làm đơn trình Ủy ban nhân dân xã Đ xem xét đề nghị đình chỉ thi công và giải quyết sự vụ. Ủy ban nhân dân xã Đ có mời hai bên gia đình lên để làm việc và đề nghị hai gia đình về thương lượng, hoà giải. Nay bà H yêu cầu không công nhận quyền sử dụng đất 120m² cho bà Nguyễn Thị T với các lý do sau: Phần đất này do ông L quản lý và sử dụng từ năm 1961 đến nay, có đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp. Phần đất 120m² nằm ngoài diện tích sử dụng của bà T (bà T chỉ được sử dụng cấp 625m² như mọi gia đình khác). Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi rõ nội dung là “trực tiếp sử dụng trước ngày 30/4/1975 có một phần chịu ảnh hưởng lợi ích công cộng”.

Tại phiên tòa có ông Nguyễn Tấn H2 đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị H không đồng ý toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T.

Tại bản tự khai ngày 26/06/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tấn H2 là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L (có yêu cầu độc lập) trình bày như sau:

Ông H2 trình bày giống như lời trình bày nêu trên của bà Nguyễn Thị H. Phần đất 200,9m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L từ năm 1961 cho đến nay, nguồn gốc phần đất trên là của cha ông L là ông Nguyễn Văn P bị đưa vào khu dồn dân lập ấp chiến lược từ thời chế độ nguy quyền cũ. Thời gian sau ngày 30/4/1975 gia đình ông L trực tiếp sử dụng phần ao nước, hùn nuôi cá với gia đình ông A là chồng bà T, do cá chết nên không nuôi nữa, ông A chồng bà T có xin sử dụng cái ao của ông L để nuôi trâu, tằm trâu, ông A chết, gia đình bà T san lấp lấn chiếm ao mà không hỏi ý kiến ông L, ông L có làm đơn trình Ủy ban nhân dân xã Đ xem xét đề nghị đình chỉ thi

công và giải quyết, sự việc xảy ra vào khoảng năm 2005. Nay ông Nguyễn Văn L yêu cầu gia đình bà Nguyễn Thị T giao phần đất mặt tiền phía trước đường Bà C có diện tích 112,3m², chiều rộng 5,62m (thuộc khu 1), dài hết thửa 24-1 (diện tích 107,9m²) và thửa 24-3 (diện tích 90,5m²) thì gia đình ông L sẽ hỗ trợ cho gia đình bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Trường hợp gia đình bà T giao thêm 1m ngang mặt tiền đường thuộc thửa 24-2 (qua khu 2) thì sẽ hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Trường hợp hai bên không thoả thuận hoà giải được thì đề nghị Toà án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 202,8m² (toàn bộ khu 1 và khu 2) cho ông Nguyễn Văn L theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà ông Nguyễn Tấn H2 là đại diện ủy quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L (có yêu cầu độc lập) không đồng ý toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T và yêu cầu Toà án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 202,8m² (toàn bộ khu 1 và khu 2) thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26/06/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Tấn H2 là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Tô Thị N, bà Nguyễn Thị H N, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Hồng H, ông Nguyễn Tấn A và ông Nguyễn Tấn H2 trình bày:

Ông Nguyễn Tấn H2 vẫn giữ nguyên lời trình bày trùng khớp với lời khai như trên của ông Nguyễn Văn L về yêu cầu công nhận 200,9m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 (tương ứng một phần thửa 720, tờ 01, tài liệu 299/TTg) tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do sự việc tranh chấp đã quá lâu nên ông H2 đồng ý hoà giải để sớm được sử dụng phần đất trên cụ thể như sau:

1- Công nhận phần đất tại khu 1 với diện tích 119,8m² cho ông Nguyễn Văn L.

2- Đồng ý hỗ trợ tiền san lấp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà T.

3- Đồng ý hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nếu bà T cắt thêm 01 mét ngang mặt tiền cho ông L.

Trường hợp hai bên không thoả thuận hoà giải được thì đề nghị Toà án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 202,8m² (toàn bộ khu 1 và khu 2) cho ông Nguyễn Văn L theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Tấn H đại diện theo ủy quyền cho các ông bà nêu trên không đồng ý toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T, đề nghị Toà án công nhận toàn bộ phần đất có diện tích 202,8m² (toàn bộ khu 1 và khu 2) cho ông Nguyễn Văn L theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 06/9/2011 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Thanh N và Phạm Hữu B và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày như sau:

Bà Trịnh Thị Thanh N và con trai Bà N là Phạm Hữu B cùng là thành viên hộ gia đình nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Nguyên là vào ngày 16/11/2009 mẹ chồng Bà N (bà nội ông B) đại diện hộ gia đình có nộp đơn khởi kiện đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị H tranh chấp phần đất thuộc thửa 720 (Tài liệu 299/TTg), tương ứng thửa 499 (tài liệu 02/CT-UB), tương ứng thửa 24 (tài liệu bản đồ Địa chính), tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 107,9m², (thửa 25-1 thì không tranh chấp). Nay Bà N và ông B đồng ý về việc bà T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa X, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà T.

Tại phiên tòa bà Trịnh Thị Thanh N và ông Phạm Hữu B vắng mặt và cùng nộp đơn xin vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 12/12/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện B có uỷ quyền bà Lê Thị Kim T – chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường trình bày như sau:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 8018/DĐBĐ-VPTP ngày 04/11/2010 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 24, một phần các thửa 22, 23 và 25, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC), Bộ địa chính xã Đ nhưng không đối chiếu trên nền tài liệu bản đồ 02/CT-UB. Do đó, không có cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp là phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 292/QSDĐ/ĐP ngày 27/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 292/QSDĐ/ĐP ngày 27/8/2001 của hộ ông Nguyễn Văn L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 165/QĐ-UB ngày 02/6/1995 (cấp đổi ngày 27/8/2001) đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định. Nay đề nghị Tòa án căn cứ *nguồn gốc và quá trình sử dụng đất* để xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa bà Lê Thị Kim T vắng mặt và có nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H có Luật sư Trần Văn V vắng mặt tại phiên tòa và nộp văn bản trình bày ý kiến bào chữa cho bị đơn bà Nguyễn Thị H.

Vào khoảng năm 1987 ông Nguyễn Văn L cho con gái là bà Nguyễn Thị H ra ở riêng, cấp con kênh bờ đất Bà C và cấp đường thoát nước nội đồng chạy ra Bọng Xipon Quốc lộ 50. Đến năm 2006 bà H có sang nhờ gia đình bà T ký ranh đất cho gia đình bà H, khoảng 03 tháng sau gia đình bà T sang nhờ gia đình bà H ký giáp ranh đất thì bà H và ông L không đồng ý ký, năm 2008 bà H đổ xà bần để san lấp phần đất mà hai bên chưa thống nhất được. Ngày 03/07/2009 UBND xã Đ có hoà giải về tranh chấp đất nhưng không thành, bà H cho rằng phần đất tranh chấp khoảng 120m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp X,

xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tương ứng thửa 720, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu 299/TTg ngày 10/08/1985) được ông Nguyễn Văn L trực tiếp trồng lúa từ năm 1963 đến năm 1985 sau đó giao lại cho con gái ông L là bà H quản lý, sử dụng đất. Phần đất này trước đây là cái ao được ông Nguyễn Văn L trực tiếp sử dụng nuôi cá, lấy nước sử dụng trong gia đình. Theo công văn số 11854/TTĐK-KT ngày 02/01/2009 của Trung tâm thông tin Tài nguyên – Môi trường và Văn phòng đăng ký nhà đất trả lời theo đề nghị của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T thì vị trí tranh chấp đất theo bản đồ như sau:

- Theo Chỉ thị 299/TTg diện tích đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất 720 có diện tích 9.015m², có nhiều hộ sử dụng;
- Theo Chỉ thị 20/CT-UB thì diện tích đất đang tranh chấp là một phần của thửa đất 449 có diện tích 10.160m², có nhiều hộ sử dụng;
- Theo đo đạc năm 2005 thì diện tích đất đang tranh chấp là thửa đất 23, 24 tờ số 18 xã Đa Phước, huyện Bình Chánh;

Công văn số 73/UBND ngày 04/12/2009 có nêu thửa đất 24 sổ mục kê ghi nhận chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị T, theo công văn số 1568 ngày 25/04/2007 của Bộ tài nguyên và môi trường thì sổ mục kê đất không được coi là loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003. Theo công văn số 633/UBND ngày 13/10/2009 của UBND xã Đ nêu nguồn gốc đất là do chế độ cũ dồn dân lập ấp chiến lược vào năm 1962-1963 xác nhận hộ được chia là 625m² chứ không phải là 1.000m². Theo công văn số 699/UBND ngày 06/09/2011 của UBND xã Đ xác nhận thửa 720 loại đất thổ tập trung có 04 chủ sử dụng đất trong đó có ông Nguyễn Văn L, đây là căn cứ pháp lý cho thấy bà H luôn sử dụng ổn định thửa đất 24 là một phần của thửa 720 có diện tích 9.015m², mà một phần của bên nguyên đơn sử dụng là 1.000m², trong đó có cái ao do bị đơn tạo ra từ năm 1986. Khi nguyên đơn sang lập trái phép 2008 thì mới xảy ra tranh chấp, bản tự khai bà T trước ngày 19/01/2010 có nêu bà H là người lấp kênh rạch, đường thoát nước dính vào ranh giới đất bà T, năm 2008 bà H có nhờ gia đình bà T ký ranh đất cho bà H (con trai bà T có ký thay). Đối chiếu

lời khai của các bên đương sự cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy bị đơn mới là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp hợp pháp phù hợp với khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi được công nhận phần đất tranh chấp nêu trên.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu như sau:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự và đặt câu hỏi đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 202,8 m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà Cả, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử dùng phiên toà để yêu cầu UBND huyện Bình Chánh có thông tin, thu thập, xác minh rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên có phải là đất công hay không, từ đó có cơ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T nộp đơn khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị H tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà Cả, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà Nguyễn Thị T và tháo dỡ các tài sản khác có trên đất. Đây là tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 32, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (chết ngày 02/10/2020) và ông Phạm Văn A (chồng bà T chết ngày

29/06/2003) gồm có 09 người con như sau: Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị O, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thu V. Riêng ông Phạm Văn B là con của bà T và ông A, đã chết trước bà T nên ông B không được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T.

[3] Các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị T gồm có: Ông Phạm Văn A, bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị O, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thu V.

[4] Các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn L gồm có: Ông Nguyễn Văn L, bà Tô Thị N, bà Nguyễn Thị H N, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Tấn H1, bà Nguyễn Hồng H, ông Nguyễn Tấn A và ông Nguyễn Tấn H2.

[5] Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Đại diện uỷ quyền của UBND huyện B là bà Lê Thị Kim T vắng mặt và có nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định là Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[6] Do việc tranh chấp đất phát sinh vào thời điểm năm 2009. Do đó, Tòa án căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2003 làm cơ sở giải quyết.

Về các yêu cầu của các đương sự:

[7] Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà Cả, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho gia đình bà Nguyễn Thị T (chết ngày 02/10/2020). Ngày 19/09/2024 những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 202,8m² đất, thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà Cả, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí phân đất tranh chấp do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài

Nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 24/04/2014 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T. Đồng thời buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn L tháo dỡ phần hàng rào xây dựng trái phép và tháo dỡ toàn bộ đường cống thoát nước nằm trên phần đất tranh chấp, gia đình bà T không đồng ý bồi thường chi phí tháo dỡ.

[8] Bị đơn – bà Nguyễn Thị H có ông Nguyễn Tấn H là đại diện theo uỷ quyền cho bà bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[9] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập) – ông Nguyễn Văn L (có ông Nguyễn Tấn H đại diện theo uỷ quyền cho ông L) không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Toà án công nhận phần đất có diện tích 202,8m² đất, thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà C, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Văn L.

[10] Các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn L có ông Nguyễn Tấn H làm đại diện cũng thống nhất theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L.

[11] Đại diện Ủy ban nhân dân huyện B – bà Lê Thị Kim T xác nhận hộ gia đình ông Nguyễn Văn L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 292/QSDĐ/ĐP ngày 27/8/2001 (Theo Quyết định số 165/QĐ-UB (cấp đổi ngày 27/08/2001) là đảm bảo trình tự, thủ tục quy định. Đề nghị Toà án ***căn cứ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất*** đối với thửa X, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử theo quy định pháp luật.

[12] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H có Luật sư Trần Văn V vắng mặt tại phiên toà và có nộp văn bản trình bày ý kiến bào chữa cho bị đơn bà Nguyễn Thị H, đề nghị Toà án không công nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[13] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để yêu cầu UBND huyện Bình Chánh có thông tin, thu

thập, xác minh làm rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên có phải là đất công hay không, từ đó có cơ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[14] Theo bản đồ hiện trạng vị trí đất tranh chấp do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ngày 24/4/2014, số hợp đồng 8018/ĐĐBĐ-VPTP(1/2) (lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2010), có thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 24 (gồm có: 24-1/107m², 24-2/70,2m², 24-3/4,4m², 24-4/20,3m² = 202,8m²). Diện tích tổng thể được chia ra là 2 khu (khu 1/119,8m² và khu 2/212,8m²), phần đất tranh chấp nằm cạnh con mương, kế con mương là phần đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy CN QSDĐ số: 292/ QSDĐ/ĐP ngày 27/08/2001). Tại biên bản hoà giải ngày 26/6/2024 các bên đương sự cùng thống nhất chỉ tranh chấp thửa X, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 202,8m² đất. Hai bên cùng xác nhận chưa có ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 24 nêu trên.

[15] Xét về nguồn gốc: Thửa đất tranh chấp do hai bên trình bày thì trước năm 1975 miền nam Việt Nam được giải phóng (Năm 1961) chế độ ngụy quyền Sài Gòn thực hiện chính sách dồn dân, lập ấp gọi tắt là “Áp chiến lược”, thì mỗi gia đình di cư sẽ được nhận một phần đất diện tích là 625m² để lấy đất cất nhà ở tại khu vực ấp 5, có hơn 10 hộ được nhận đất trong đó có gia đình bà Nguyễn Thị T. Gia đình ông Nguyễn Văn A (chồng bà Nguyễn Thị T) và gia đình ông Nguyễn Văn L cất nhà trên phần đất liền kề nhau ở giữa có một con mương dẫn nước chảy qua mặt tiền đường Bà C (Nay là con đường Bà C). Cả hai gia đình ông A và ông L cùng sử dụng chung con mương nước này để sinh hoạt trong gia đình, ông A và Lai có hùn vốn nuôi cá sử dụng chung cái ao (phần đất tranh chấp), nhưng do cá chết nên không nuôi nữa, sau đó ông A có dựng 2 cái chòi để nuôi Trâu, tằm trâu thường ngày sát cạnh con mương nước này (mương nước Bà

Cả). Sau khi ông A chết bà T có san lấp mặt bằng cái ao và trồng một số cây sát đường mương nước và cái ao này, từ đó hai bên gia đình bà T và gia đình ông L xảy ra tranh chấp. Ngày 01/9/2008 bà Tô Thị N (vợ ông Nguyễn Văn L) có nộp đơn ra chính quyền địa phương ngăn cản việc lấn đất của bà T và UBND xã Đ đã tiến hành hoà giải nhưng không thành, bà Nguyễn Thị T nộp đơn ra Toà án huyện Bình Chánh yêu cầu công nhận phần đất thuộc thửa 24 nói trên. Gia đình ông Nguyễn Văn L và bị đơn đồng ý thoả thuận hỗ trợ công san lấp cho gia đình bà Nguyễn Thị T 100.000.000 đồng, nếu gia đình bà T giao khu 2 có diện tích 119,8m² và cứ thêm 1m² bề ngang mặt tiền thì gia đình ông L đồng ý hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng, gia đình bà T không đồng ý và cho rằng gia đình ông L tự ý san lấp con mương nước và sử dụng, rồi lại dành thêm phần đất ao của gia đình bà T nằm cạnh con mương.

[16] Xét về quá trình sử dụng đất: Trong hồ sơ, tài liệu, chứng cứ, bản tự khai của các bên đương sự cung cấp đều xác nhận gia đình bà T có xây dựng chuồng nuôi Trâu (một cặp Trâu) sát cặp con mương nước thường ngày tắm trâu, cho Trâu uống nước trên con mương nước này từ khi đồn dân lập ấp Chiến lược thời chế độ ngụy quyền cũ. Tại phiên toà phía nguyên đơn trình bày gia đình bà T có mốc đất bùn cạnh con mương lên để làm nền nhà ở, tạo ra cái ao này từ rất lâu và sử dụng nuôi cá một thời gian dài. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vị trí thửa 24 là loại đất ao, gia đình nguyên đơn có thời gian sử dụng từ trước ngày hoà bình giải phóng miền nam Việt Nam, việc sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản, chăm nuôi gia súc (nuôi Trâu là công cụ sản xuất ra lúa gạo), phục vụ tăng gia sản xuất trồng lúa, trồng cây ăn quả (trồng chuối), đây không phải đất công, cũng không phải là nguồn nước công cộng sử dụng cho nhiều hộ gia đình.

[17] Xét về quá trình đăng ký kê khai đất: Theo công văn số 4687/UBND ngày 06/11/2019 (qua cổng thông tin điện tử 36A) của Ủy ban nhân dân huyện B về việc phúc đáp Công văn số 1652/TAHBC ngày 17/11/2017 của Toà án

nhân dân huyện Bình Chánh thì phần đất tranh chấp trong quá trình kê khai, đăng ký như sau:

- Theo tài liệu 299/TTg: Thuộc một phần thửa 720 (Tổng diện tích thửa 720 là 9015m²), tờ bản đồ số 1, là loại đất Thổ tập trung. Trong công tác đăng ký gồm có: ông Lê Văn Hiệp đăng ký 625m²/9015m²; ông Nguyễn Văn L đăng ký 1.000m²/9015m² ; ông Huỳnh Văn Niên đăng ký 300m²/9015m² (tại thời điểm đăng ký không có đo vẽ xác định cụ thể từng vị trí, do thửa 720 có diện tích 9.015m² do nhiều hộ gia đình sử dụng).

- Theo tài liệu 02/CT-UB: Thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 04, loại đất T, tại trang số 114 Sổ Mục kê thể hiện tên chủ sử dụng đất là Thổ tập Trung (Không có người kê khai).

- Theo tài liệu bản đồ địa chính (năm 2005): thuộc thửa đất số 24 tờ bản đồ số 18, loại đất ao, ***chủ sử dụng đất được ghi nhận ngoài thực địa tại thời điểm lập bản đồ là bà Nguyễn Thị T.***

Về quy hoạch: Căn cứ Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2011-2015) của huyện Bình Chánh và Quyết định số 4483/QĐ-UBND ngày 17/10/2019 của UBND Thành phố về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch huyện Bình Chánh, ***vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch đất ở đô thị.*** Căn cứ Quyết định số 6615/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện B về duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Đa Phước, ***vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch đất ở đô thị hiện hữu.*** Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn đã có thời gian quản lý thửa 24 (loại đất ao) nằm liền kề với nhà ở, đất ở của nguyên đơn trong thời gian dài từ năm 1963 đến nay nhưng chưa đăng ký kê khai tại chính quyền sở tại, đến năm 2005 UBND xã Đ tiến hành lập bản đồ địa chính ghi nhận ngoài thực địa chủ sử dụng là nguyên đơn không phải là ông Nguyễn Văn L. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở xem xét.

[18] Ngày 24/04/2024 theo yêu cầu của Toà án, Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh **áp ranh** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình bà Nguyễn Thị T (của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G là các con bà T), kết quả là không thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L có trên bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số vào sổ cấp GCN: CH 03330 cấp ngày 23/12/2014) của bà Phạm Thị G (là con của bà T) có thể hiện liền kề phần đất giáp ranh với thửa 24 đang tranh chấp. Gia đình ông L cho rằng việc đặt cống thoát nước trên phần đất tranh chấp là thuộc đất của gia đình ông L là không có cơ sở. Việc bị đơn đặt đường cống thoát nước trên thửa 24 đã cố tình thay đổi hiện trạng sau khi Toà án đã cho tiến hành đo vẽ thẩm định tại chỗ ngày 20/09/2010, sự việc đã được phía gia đình nguyên đơn thông báo cho Toà án, đồng thời nộp đơn yêu cầu UBND xã Đ giải quyết qua biên bản phản ánh của ông Nguyễn Văn T (con bà T) ngày 03/07/2014 (bút lục 60), tại UBND xã Đ bị đơn thừa nhận có đặt cống thoát nước O 200, chiều dài 6,0m và bị đơn yêu cầu Ông T chặt bỏ toàn bộ vườn chuối trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 24 thì bị đơn chấp nhận tháo bỏ đường cống nêu trên. Tại phiên Toà Ông H2 thừa nhận đường cống này do bị đơn là bà H lắp đặt không phải của hộ gia đình ông L, tài sản nhỏ không đáng kể nên không xác định được giá trị đường cống thoát nước này và không có yêu cầu bồi thường nếu Toà công nhận phần đất tranh chấp là của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn đã cố tình lấn chiếm, san lấp, sử dụng mương nước công cộng đã có thể hiện trong tài liệu 02/CT-UB là vi phạm khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 về quy định Ranh giới giữa các bất động sản: “... ***Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng ...***”, thay vì phần mương nước này đã có thời gian dài hai bên gia đình cùng sử dụng nước để sinh hoạt trong gia đình,

nay hiện trạng không còn tồn tại, chính quyền sở tại không trưng dụng vào mục đích phục vụ cộng đồng nữa thì hai bên có thể cùng thoả thuận và trình cơ quan sở tại có thẩm quyền chia đôi ruộng nước này sử dụng làm đường cống thoát nước cho hai bên gia đình, nhưng bị đơn đã lấn chiếm, san lấp phần lớn ruộng nước để sử dụng riêng và đặt đường cống thoát nước của gia đình bị đơn lên trên thửa 24 đất ao mà nguyên đơn đã sang lấp. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào che chắn và đường cống thoát nước nằm trên thửa 24 là phù hợp quy định pháp luật.

[19] Xét đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L ngày 31/10/2012 (bút lục 107-108) ông L có xác nhận “... có một đoạn ruộng dẫn nước chính ông L lấp ruộng, đến năm 1985 ông L có cho con gái là bà Nguyễn Thị H - bị đơn lấp đất, lấp nền nhà gần kề. Phần đất này trở thành 01 cái ao có diện tích 200m² ...” ông L cho rằng nguyên đơn ngang nhiên thuê người đổ đất với mục đích chiếm đoạt phần ao này nên gia đình ông L ra sức ngăn cản tại UBND xã Đ. Sau khi UBND xã Đ hoà giải không thành, nguyên đơn vẫn ngang nhiên tìm cách trồng chuối, trồng rau để cố tình chiếm phần đất nêu trên. Để làm rõ Toà án cho áp ranh giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông L lên bản đồ hiện tranh vị trí đất tranh chấp, thực tế giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông L không thể hiện trên bản đồ vị trí áp ranh đất tranh chấp. Theo công văn số 4687/UBND ngày 06/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B thì ***vị trí khu đất tranh chấp thuộc chức năng quy hoạch đất ở đô thị hiện hữu. Theo tài liệu bản đồ địa chính thửa đất số 24, tờ bản đồ số 18, loại đất ao, chủ sử dụng đất được ghi nhận ngoài thực địa tại thời điểm (năm 2005) lập bản đồ là bà Nguyễn Thị T.*** Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L là phù hợp với ý kiến đề nghị của đại diện UBND huyện Bình Chánh cần phải căn cứ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất để xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[20] Xét yêu cầu của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng phần đất ao thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp X, xã

Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tương ứng thửa 720, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu 299/TTg ngày 10/08/1985) được ông Nguyễn Văn L trực tiếp trồng lúa từ năm 1963 đến năm 1985 sau đó giao lại cho con gái ông L là bà H quản lý sử dụng đất, nhưng đến nay bị đơn chưa giao nộp có tài liệu có liên quan đến thửa 24 được chính quyền xác nhận có thời gian quản lý, sử dụng lâu dài, việc căn cứ thửa 720, tờ bản đồ số 01 theo tài liệu 299/TTg ngày 10/08/1985 xác định ông Nguyễn Văn L (cha bị đơn) có đăng ký kê khai 1.000m²/9.015m² đất nhưng không xác định vị trí tại đâu, ở đâu ?, tại phiên toà Ông H2 đại diện cho bị đơn trình bày gia đình Ông H2 hiện có 1.700m² đang quản lý sử dụng trực tiếp, một số đã được cấp giấy còn 1 số chưa, vậy diện tích 1.700m² đất đang quản lý này có cung cấp cho Tòa án xem xét thực tế nằm ở vị trí nào không ?, nếu có thì vì sao UBND huyện Bình Chánh phúc đáp công văn số: 4687/UBND ngày 06/11/2019 (qua cổng thông tin điện tử 36A) theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2005: phần đất thuộc thửa số 24 tờ bản đồ số 18, loại đất ao, ***chủ sử dụng đất được ghi nhận ngoài thực địa tại thời điểm lập bản đồ là bà Nguyễn Thị T, không phải của ông Nguyễn Văn L.*** Tại phiên toà Ông H2 đại diện bị đơn và ông L cũng thừa nhận đất ao này nguyên đơn là người san lấp (bị đơn san lấp mương nước). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bị đơn và lời bào chữa qua bản luận cứ bảo vệ cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[21] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh cho rằng cần phải dừng phiên toà xét xử và đề nghị UBND huyện Bình Chánh có văn bản thông tin, xác minh rõ nguồn gốc đất do hai bên tranh chấp có phải là đất công của Nhà nước không, từ đó có cơ sở giải quyết theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải dừng phiên toà theo yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát. Do Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã gửi công văn số: 1652/TAHBC ngày 17/11/2017 cho UBND huyện Bình Chánh để xác minh nguồn gốc đất tranh chấp, có đính kèm thêm các tài liệu do bị đơn cung cấp gồm: Công văn số: 73/UBND ngày 04/12/2009, công văn số: 633/UBND ngày 13/10/2009, công văn số: 669/UBND ngày 06/9/2011 của Ủy ban nhân dân xã Đ và Bản đồ hiện trạng

vị trí tranh chấp. Ủy ban nhân dân huyện B phúc đáp công văn số: 4687/UBND ngày 06/11/2019 qua công thông tin điện tử như đã trình bày ở mục [17] nêu trên, xác định vị trí phần đất tranh chấp thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18, loại đất ao chủ sử dụng đất được ghi nhận ngoài thực địa tại thời điểm lập bản đồ là bà Nguyễn Thị T. Vị trí khu đất ***thuộc chức năng quy hoạch đất ở đô thị hiện hữu***. Do đó, không phải dùng phiên toà để thu thập thêm chứng cứ như yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát. Ngoài ra, đại diện UBND huyện Bình Chánh tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có nộp bản tự khai đề nghị Toà án sau khi áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L không thuộc thửa đất 24 thì Toà án căn cứ ***nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất*** đối với thửa 24 để xét xử theo quy định pháp luật. Đồng thời vụ án thụ lý từ năm 2009 đến nay đã kéo dài quá lâu, cần phải sớm giải quyết.

[22] Về chi phí tố tụng: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ đã tạm ứng trước và đã nộp đủ.

[23] Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn, ông Nguyễn Văn L.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 138, khoản 1 Điều 175 Điều 189, Điều 199 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 16, Điều 17 Điều 19, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 75, Điều 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, Điều 101, Điều 106, Điều 108, Điều 214, Điều 216, Điều 220, Điều 226, Điều 227, Điều 228, Điều 259, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T gồm có: ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị O, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thu V.

- Công nhận phần đất có diện tích 202,8 m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà Cả, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T gồm có: ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị G, bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị O, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị Thu V được quyền sử dụng theo bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng: 8018/ĐĐBĐ-VPTP (1/2) ngày 24/04/2014, tương ứng bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh, số hợp đồng: 8018/ĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 04/10/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H công nhận phần đất có diện tích 202,8 m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà C, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn L.

- Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn L công nhận phần đất có diện tích 202,8 m² thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà C, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn L.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và hộ gia đình của ông Nguyễn Văn L tháo dỡ toàn bộ hàng rào và đường ống thoát nước có trên phần đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 18 đường Bà C, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên.

Về án phí và chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu các chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản đã tạm ứng trước và đã nộp đủ.

Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với 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 bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (6);
- TAND TP.HCM (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự cùng cấp (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

Ôn Kim Chi

