

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1701/2023/DS-ST
Ngày: 13/9/2023
V/v Tranh chấp đòi tài sản, quyền sử
dụng 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Triều
Bà Nguyễn Thị Nở

- Thư ký phiên tòa: Ông Chu Minh Sang
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:**

Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi tài sản, quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3763/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Hữu C, sinh năm 1977 (vắng mặt);

1.2. Ông Đỗ Hữu D, sinh năm 1984 (vắng mặt);

1.3. Ông Đỗ Hữu A, sinh năm 1989 (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ủy quyền cho: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: C N, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Châu Minh T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Châu Mỹ T1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Châu Mỹ T2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Châu Mỹ T3, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Châu Mỹ T4, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: 11.09 Lầu 11, tầng A Cao ốc A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 7 Đường số G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Châu Minh T5, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng ủy quyền cho: Ông Châu Minh T, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Tô Thị L, sinh năm 1955 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

3.7. Ông Châu Minh T6, sinh năm 1986 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

3.8. Bà Châu Mỹ T7, sinh năm 1990 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

3.9. Bà Châu Mỹ T8, sinh năm 1993 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: C N, tổ H, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính: 77 Tỉnh lộ 8, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh P - Phó Chủ tịch (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: G Tỉnh lộ 8, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Đỗ Văn L1, sinh năm 1943 (có đơn xin giải quyết vắng mặt);

3.12. Bà Võ Thị T9, sinh năm 1948 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số B Đường H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Đỗ Thị Mỹ L2, sinh năm 1970 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số B đường H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1954 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số C Đường H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp đến Tòa án ngày 10/3/2021, các đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 10/5/2021 và 07/02/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông các ông Đỗ Hữu C, Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu A do ông Đỗ Thanh B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/12/1994, Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (BĐKTS) Bộ địa chính xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 31), số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 40/QSDĐ cho ông Đỗ Văn L1 đứng tên sử dụng.

Ngày 13/01/2009, Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 440010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/QSDĐ ngày 28/12/1994 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02). Ngày 05/12/2008, ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9 tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho các con là ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C và Đỗ Hữu A.

Ngày 09/01/2009, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý theo hồ sơ số 005297.TA.001 (cùng sử dụng) cho các ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C và Đỗ Hữu A đối với thửa đất số 31.

Bà Đỗ Thị X là chị gái của ông Đỗ Văn L1. Cuối năm 2000, vợ chồng bà Đỗ Thị X, ông Châu Văn A1 ở chung với con trai không được, do không có đất ở nên ông L1 cho vợ chồng bà X, ông A ở nhờ trên thửa đất số 31. Đến đầu năm 2001, bà X, ông A xây một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 108m² trên thửa đất số 31, sau này được cấp số nhà B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 22 Đường số H). Nguyên đơn xác định việc ông L1 cho bà X, ông A ở nhờ trên thửa đất số 31 thì các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Khi sử dụng đất, bà X, ông A có làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất hay không thì nguyên đơn không biết.

Sau khi xây nhà xong, bà X, ông A ghi sẵn giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 về việc cho ở nhờ trên thửa đất số 31 và yêu cầu ông L1 ký tên. Sau khi ký tên, ông L1 mang hợp đồng này về cho gia đình xem thì phát hiện trên giấy có ghi nội dung “cho ở đến đời con đời cháu”. Gia đình ông Lưu k đồng ý nội dung giấy tay này, đã xé bỏ và yêu cầu bà X, ông A ghi lại đúng nội dung ông L1 chỉ cho ở nhờ đến khi bà X, ông A chết (không phải đến đời con cháu của bà X, ông A) nhưng bà X, ông A không thực hiện. Năm 2015, bà X khởi kiện ông L1 tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên, sau đó rút đơn khởi kiện.

Nay bà X và ông A đã chết, ông Châu Minh T (con của bà X, ông A) hiện đang quản lý phần diện tích đất tranh chấp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích đất thực tế sử dụng là 103,5m² (bao gồm: Hiên 14m² + Tường gạch mái tôn 89,5m²) thuộc thửa đất số 31 và chấp nhận chịu chi phí tháo dỡ căn nhà trên thửa đất số 31 nhưng ông T không chấp nhận. Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả lại phần diện tích 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02, được thể hiện tại vị trí ký hiệu số 6 và 7 của Bản vẽ sơ đồ nhà - đất do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/12/2022. Đối với căn nhà 22 Đường số H do bà X, ông A xây dựng, nguyên đơn sẽ hoàn trả giá trị xây dựng còn lại cho những người thừa kế của bà X, ông A theo kết quả của Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày 29/3/2023 của Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày 29/3/2023) với số tiền 194.987.059 đồng (một trăm chín mươi bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn không trăm năm mươi chín đồng).

Nguyên đơn ông Đỗ Hữu C trình bày: Ông C thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông Đỗ Thanh B - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đối với việc ký tên và nội dung của Giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001, ông C có biết việc cha mẹ ông là ông Đỗ Văn L1 và bà Võ Thị T9 đồng ý cho vợ chồng cô ruột là bà Đỗ Thị X và ông Châu Văn A1 ở nhờ cho đến cuối đời (tức là cho đến khi bà X, ông A chết) tại một phần thửa đất số 31. Khi bà X, ông A chết thì phải trả lại đất cho cha, mẹ ông. Vì là họ hàng, việc cho ở nhờ nêu trên hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, bàn giao trên thực tế cũng bằng lời nói chứ không lập biên bản, giấy tờ gì cả, cũng không đo đạc, không xác định chính xác mốc, ranh, vị trí hay thông tin số thửa đất ở đâu. Khoảng năm 2001 hoặc năm 2002 (ông C không nhớ chính xác), ông A mang giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 qua cho ông L1 và

bà T9 ký, ông A có nói cho ông C ký tên với tư cách là người làm chứng, nội dung để trống ông A sẽ về điền sau. Do cha, mẹ đã ký tên nên ông C cũng ký một chữ ký tại trang thứ hai. Ông xác định ông chỉ ký để làm chứng cho việc cha, mẹ ông cho bà X, ông A ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp cho đến khi bà X, ông A chết. Ngoài ra, cha mẹ và các anh, chị, em ông C hoàn toàn không ký bất kỳ giấy tờ nào khác về việc chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp cho bà X, ông A như bị đơn trình bày. Ông C đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại đơn phản tố đề ngày 14/4/2022 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Châu Minh T trình bày:

Ngày 05/10/2001, ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9, ông Đỗ Hữu C ký Giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở cho bà Đỗ Thị X với diện tích 108m² (bề dài 12m, bề rộng 09m). Hợp đồng này có sự xác nhận và chứng kiến của bà Nguyễn Thị T10 (là mẹ ruột ông L1 và bà X. Bà T10 đã chết năm 2011); ông Lê Văn T11 (nguyên là Trưởng ban N1, xã A, huyện C trong thời gian đó. Ông T11 đã chết năm 2022) và ông Lê Văn H (là người hàng xóm, có nhà đối diện với nhà bà X) nhưng thực tế không có việc sang nhượng nhà đất vì ông Lưu k đồng ý bán.

Ngày 05/11/2001, ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9, ông Đỗ Hữu C đã viết giấy tay có nội dung cho bà X, ông A 108m² đất “để cất nhà ở vĩnh viễn. Khi anh chị qua đời để lại cho con anh chị ở. Nếu không ở dỡ nhà trả đất”.

Sau khi được ông L1 cho đất, bà X, ông A có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất này và căn nhà được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0005/02. Ngày 13/01/2009, ông L1 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 nhưng gia đình bà X không biết. Đến ngày 09/01/2019, ông L1 đã tặng cho các con là ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu A thừa đất số 31 có phần diện tích đất đã cho gia đình bà X mà không thông báo cho bà X biết.

Bị đơn đã thực tế cư trú tại căn nhà nêu trên từ năm 2001. Đến năm 2003, các con của ông Lưu k đồng ý việc ông L1 ký Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 và yêu cầu ông A cho xem bản chính hợp đồng này và bà Đỗ Thị L2 (con của ông Đỗ Văn L1) đã tự ý xé rách. Bản chính hiện nay là bị đơn nhặt lại các mảnh giấy bị xé và ghép, dán lại.

Hiện tại, tại nhà B Đường số H đang bỏ trống, thỉnh thoảng bị đơn có về thăm nom nhà, còn những người con khác của bà X, ông A gồm: Bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T2, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T4 và ông Châu Minh T5, các đồng thừa kế của ông Châu Minh T12 hiện đang cư trú tại nơi khác. Bị đơn đồng ý nội dung, kết quả Bản vẽ sơ đồ nhà - đất số hợp đồng 15253 do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/12/2022; Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày 29/3/2023 để Tòa án làm cơ sở giải quyết vụ án. Bị đơn không yêu cầu đo vẽ lại, không yêu cầu định giá lại.

Nay bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Hội đồng xét xử hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: “Tặng cho ông Đỗ Hữu D, CMND số: 024013275, địa chỉ tại: Ấp P, Xã A, Huyện C, Tp Hồ Chí Minh; Ông Đỗ Hữu C, CMND số: 023041582, địa chỉ tại: ấp P, Xã A, Huyện C, Tp Hồ Chí Minh; Ông Đỗ Hữu A, CCCD số: 079089000601, địa chỉ tại: Tổ A, Ấp P, Xã A, Huyện C, Tp Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 005297.TA.001 (cùng sử dụng)” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 09/01/2019, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO440010, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 ngày 13/01/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đỗ Văn L1 đứng tên sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (BĐKTS), diện tích 2445m² (có 363,6m² đất ở) tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn sẽ trả lại cho những người thừa kế của bà X, ông A giá trị còn lại của căn nhà 22 Đường số H với số tiền 194.987.059 đồng thì ông Châu Minh T sẽ là người đại diện để nhận toàn bộ số tiền này, các thừa kế của bà X, ông A sẽ tự thỏa thuận giải quyết số tiền này, không tranh chấp trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T2, bà Châu Mỹ T4 và ông Châu Minh T5 do ông Châu Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T2, bà Châu Mỹ T4 và ông Châu Minh T5 thống nhất với phần trình bày của bị đơn, không có ý kiến bổ sung, không có yêu cầu độc lập, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9 cùng thống nhất trình bày: Ông L1, bà T9 đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc thửa đất số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số 40/QSĐĐ ngày 28/12/1994 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất H00045/02 ngày 13/01/2009 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoảng năm 2000, ông L1 và bà T9 đồng ý cho chị gái ông L1 là bà Đỗ Thị X vào ở nhờ tại thửa đất số 31 nêu trên cho đến khi bà X chết thì phải trả lại đất cho ông, bà. Việc ở nhờ hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập giấy tờ văn bản, không đo đạc, không xác định rõ vị trí, ranh mốc hay thông tin thửa đất mà chỉ dẫn xem và xác định trên thực tế, cũng không lập biên bản bàn giao đất trên thực tế. Ngoài ra, hai bên cũng không làm thủ tục hay thông báo gì với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc cho ở nhờ này.

Khoảng năm 2001, vợ chồng bà X, ông A soạn thảo trước và đưa tờ giấy tay nói ông L1, bà T9 ký vào làm chứng về việc cho ở nhờ nêu trên. Bà T9 xác định bà không biết chữ, không lập, không viết và không ký tên vào tờ giấy này. Ông L1 xác định ông A và bà X soạn thảo trước tờ giấy tay này rồi đưa qua cho ông ký, ông chỉ ký tại trang giấy thứ hai trên tờ giấy viết tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/11/2001. Ngoài ra, ông không viết nội dung, không viết phần tên Đỗ Văn L1 trên các mặt trang giấy khác của tờ giấy viết tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở này. Ông L1 và bà T9 khẳng định chỉ cho bà X, ông A ở nhờ trên phần đất tranh chấp đến khi bà X, ông A chết, không cho các con của bà X, ông A được tiếp tục ở sau khi bà X, ông A đã chết. Ông, bà xác định không sang nhượng, tặng cho hay mua bán gì đối với phần đất tranh chấp này cho bà X, ông A như bị đơn trình bày.

Việc bà Đỗ Thị L2 (con ruột của ông L1, bà T9) xé giấy tay ngày 05/11/2001 thì ông, bà không trực tiếp chứng kiến, chỉ nghe bà L2 về kể lại là nội dung tờ giấy tay mà ông A, bà X đưa cho ông, bà ký không đúng nội dung cho ở nhờ đến khi ông A, bà X chết nên bà L2 đã xé bỏ.

Ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9 xác định không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C do ông Nguyễn Thanh P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1994, ông Đỗ Văn L1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/QSĐĐ ngày 28/12/1994, diện tích 8.700m², thuộc thửa đất số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 31, 32, 33, 34 tờ bản đồ số 06 và thửa 386, tờ bản đồ số 4 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB); bộ địa chính xã A, huyện C.

Năm 2008, ông Lưu l thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/QSDĐ ngày 28/12/1994 và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi thành 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00047/02 ngày 13/01/2009, diện tích 1.603,8m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 20 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã A, huyện C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00046/02 ngày 13/01/2009, diện tích 2.135,8m² thuộc thửa đất số 647, tờ bản đồ số 21 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã A, huyện C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 ngày 13/01/2009, diện tích 2.445m² (có 363,6 m² đất ở) thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã A, huyện C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 ngày 13/01/2009, diện tích 905,4m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã A, huyện C.

Năm 2018, ông Lưu t cho quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 ngày 13/01/2009, diện tích 2.445m² (có 363,6 m² đất ở) thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã A, huyện C cho các ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C, Đỗ Hữu A theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 047140 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 05/12/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động tại trang bốn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 vào ngày 09/01/2019, đăng ký thay đổi tên sang cho các ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C, Đỗ Hữu A.

Nay, Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị L trình bày: Chồng bà L là ông Châu Minh T12 (ông T12 đã chết năm 2006, ông T12 là con của ông Châu Văn A1 và bà Đỗ Thị X). Bà L và ông T12 có tất cả 03 người con chung gồm: Ông Châu Minh T6, bà Châu Mỹ T8 và bà Châu Mỹ T7. Ngoài ra, ông T12 và bà L không có con riêng, không có con nuôi nào khác. Bà L không biết sự việc tranh chấp giữa ông Châu Văn A1, bà Đỗ Thị X và các nguyên đơn cũng như với ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9. Từ lúc kết hôn với ông T12 đến nay, bà không thực tế cư trú tại nhà, đất tranh chấp, không liên quan đến việc mua bán hay tặng cho, đồng thời cũng không bỏ công sức, chi phí xây dựng, sửa chữa nhà đất tranh chấp. Bà Tô Thị L không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn sẽ trả lại cho những người thừa kế của bà Đỗ Thị X và ông Châu Văn A1 giá trị còn lại của căn nhà trên thửa đất tranh chấp với số tiền 194.987.059 đồng thì bà đồng ý cho ông Châu Minh T sẽ là người đại diện nhận toàn bộ số tiền này, các đồng thừa kế của bà X, ông A sẽ tự giải quyết với nhau, không tranh chấp trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Minh T6, bà Châu Mỹ T8 và bà Châu Mỹ T7 trình bày: Ông T6, bà T8, bà T7 là con của ông Châu Minh T12 và bà Tô Thị L, thống nhất toàn bộ các ý kiến trình bày của bà Tô Thị L, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn sẽ trả lại cho những người thừa kế của bà Đỗ Thị X và ông Châu Văn A1 giá trị còn lại của căn nhà trên thửa đất tranh chấp với số tiền 194.987.059 đồng thì bà đồng ý cho ông Châu Minh T sẽ là người đại diện nhận toàn bộ số tiền này, các đồng thừa kế của bà X, ông A sẽ tự giải quyết với nhau, không tranh chấp trong vụ án này.

Người làm chứng bà Đỗ Thị Mỹ L2 trình bày: Bà L2 là con ruột của ông Đỗ Văn L1 và bà Võ Thị T9. Đối với phần đất đang tranh chấp trong vụ án, bà có biết việc cha, mẹ bà cho vợ chồng cô ruột là bà Đỗ Thị X và ông Châu Văn A1 ở nhờ trên phần đất này đến cuối đời, tức là đến khi bà X, ông A chết thì phải trả lại đất cho cha, mẹ bà. Thời điểm đó, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản giấy tờ gì, không đo đạc, không cắm ranh, mốc, không xác định vị trí đất mà chỉ dẫn đến phần đất trên rồi cha, mẹ bà cho bà X, ông A vào ở nhờ. Khoảng năm 2001 hoặc năm 2002, khi đi làm về, bà nghe ông L1, bà T9 nói lại là bà X, ông A có đưa tờ giấy qua cho cha bà ký, mẹ bà không biết chữ nên nói bà qua nhà bà X, ông A xem thử. Khi qua nhà và xem tờ giấy tay hợp đồng sang nhượng đất nhà ở do ông A đưa ra có nội dung không đúng ý nguyện của cha, mẹ bà về việc chỉ cho ở nhờ đến khi bà X, ông A chết mà lại ghi sang nhượng nhà đất. Bà có yêu cầu viết lại giấy khác cho đúng nhưng bà X, ông A không đồng ý nên bà đã xé bỏ tờ giấy này. Bà khẳng định từ trước đến nay, ông L1, bà T9 và anh, em bà không ký bất kỳ một giấy tờ nào về việc chuyển nhượng, mua bán phần đất tranh chấp cho bà X, ông A như bị đơn trình bày. Ngoài ra, bà không còn biết hay làm chứng gì khác liên quan đến tranh chấp trong vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2023, người làm chứng ông Lê Văn H trình bày: Đối với tờ giấy viết tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở đề ngày

05/11/2001, ông H xác nhận có ký tên tại phần “anh Sáu H1, Lê Văn H, 1953”. Ông không nhớ rõ chính xác ngày tháng, chỉ nhớ đã ký năm 2000 hay năm 2001. Khi đó, ông Châu Văn A1 và bà Đỗ Thị X đem một tờ giấy viết sẵn nội dung, nói là nhờ hai người lớn tuổi tại ấp P là ông và ông Lê Văn T11 (đã chết, không biết cụ thể thời gian chết, không có giấy chứng tử để cung cấp cho Tòa án) ký xác nhận là ông A và bà X đang ở trên phần đất bên cạnh nhà của ông Đỗ Văn L1. Cụ thể là thửa đất nào, thông tin thửa đất, hay cắm mốc, xác định ranh như thế nào thì ông hoàn toàn không biết, chỉ nghe nói nội dung giấy tay là ký xác nhận ông A, bà X đang ở đó thì ông H ký. Khi ký tên, ông H cũng không đọc nội dung giấy tay này viết gì, chỉ ký theo sự nhờ vả bằng lời nói của bà X, ông A. Theo ông H, ông và ông T11 chỉ ký do được nhờ vả và là người lớn tuổi tại ấp ký giùm, chứ ông và ông T11 không nhân danh cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào để ký xác nhận vào giấy này. Sau khi ký xong cho đến nay, ông không biết, không liên quan gì nữa đến việc hai bên cư trú, tranh chấp hay bất cứ vấn đề gì khác, ông không biết và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn do ông Đỗ Thanh B đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc ông Châu Minh T và những người đang cư trú tại căn nhà B Đường số H trả lại cho nguyên đơn phần diện tích 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ngày 13/01/2009, thể hiện tại vị trí ký hiệu số 6 và 7 của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/12/2022 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn đồng ý hoàn lại cho các đồng thừa kế của bà X, ông A giá trị còn lại của căn nhà 22 Đường số H số tiền 194.987.059 đồng theo Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày 29/3/2023 và tự nguyện hỗ trợ khoản tiền liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ về thuế đã nộp khi sử dụng 103,5m² đất tranh chấp với số tiền 5.012.941 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn hoàn lại và hỗ trợ là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý giao số tiền trên cho ông Châu Minh T với tư cách là người đại diện của các đồng thừa kế của bà X và ông A khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Châu Minh T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận

toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn và những người thừa kế của bà X, ông A do ông T đại diện theo ủy quyền không đồng ý nhận bất kỳ khoản tiền nào từ nguyên đơn để trả lại phần diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, trường hợp Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị xây dựng còn lại của căn nhà 22 Đường số H trên thửa đất số 31 với số tiền số tiền 194.987.059 đồng và hỗ trợ số tiền thuế đã nộp khi sử dụng đất với số tiền 5.012.941 đồng thì ông Châu Minh T với tư cách là người đại diện của các đồng thừa kế của bà X, ông A đồng ý nhận số tiền trên. Sau đó, các đồng thừa kế của bà X, ông A sẽ tự thỏa thuận giải quyết số tiền này, không yêu cầu Hội đồng xét xử chia thừa kế của bà X, ông A trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T2, bà Châu Mỹ T4 và ông Châu Minh T5 do ông Châu Minh T đại diện theo ủy quyền thống nhất lời trình bày của bị đơn.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Có thông báo bằng văn bản cho các đương sự và Viện kiểm sát cùng cấp về việc thụ lý vụ án, quyết định xét xử cùng hồ sơ vụ án chuyển Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn quy định tại Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2009. Nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị X, ông Châu Văn A1 (do ông Châu Minh T đại diện nhận) giá trị xây dựng còn lại của căn nhà 22 Đường số H do bà X, ông A xây dựng với số tiền 194.987.059 đồng theo Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày

29/3/2023, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho các đồng thừa kế của bà X, ông A (do ông Châu Minh T đại diện nhận) số tiền 5.012.941 đồng, là khoản tiền liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ về thuế đã nộp khi sử dụng 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31. Các đương sự có nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1.] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn có cơ sở để xác định các đương sự tranh chấp về đòi tài sản, quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2.] Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9, Ủy ban nhân dân huyện C, bà Tô Thị L, ông Châu Minh T6, bà Châu Mỹ T7, bà Châu Mỹ T8 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người làm chứng bà Đỗ Thị Mỹ L2, ông Lê Văn H đã có lời khai và yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1.] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1.1.] Nguồn gốc diện tích 103,5m² đất tranh chấp thuộc thửa đất số 31 được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 40/QSDĐ ngày 28/12/1994 cho ông Đỗ Văn L1. Năm 2008, ông Lưu 1 thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi thành 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H00045/02 ngày 13/01/2009, diện tích 2.445m² (có 363,6 m² đất ở). Ngày 05/12/2018, ông Đỗ Văn L1 và bà Võ Thị T9 đã ký Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 31 cho các con là ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu A do Văn phòng C2 chứng nhận, số công chứng 047140, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 09/01/2019, các ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C, Đỗ Hữu A được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 ngày 13/01/2009.

[2.1.2.] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9, bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T2, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T4, ông Châu Minh T5 do ông Châu Minh T đại diện theo ủy quyền đều xác nhận cuối năm 2000, ông L1 và bà T9 đồng ý cho vợ chồng chị gái ông L1 là bà Đỗ Thị X, ông Châu Văn A1 ở nhờ tại phần diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên thời điểm cho ở nhờ hai bên không lập hợp đồng tặng cho. Đến năm 2001, ông A lập giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất ở ngày 05/10/2001 nhưng thực tế không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng bà X, ông A có bỏ tiền ra xây dựng một căn nhà cấp 4, được cấp số nhà B Đường số H. Hiện trạng nhà, đất tranh chấp được thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố H lập cùng ngày 13/12/2022.

[2.1.3.] Theo nguyên đơn do ông Đỗ Thanh B đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9 trình bày: Ông L1, bà T9 đồng ý cho vợ chồng bà X, ông A ở tại diện tích 103,5m² đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 31 cho đến khi bà X, ông A chết thì phải trả lại đất, không cho các con, cháu của bà X, ông A được tiếp tục ở. Việc cho ở nhờ này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản, không đo đạc diện tích cụ thể, không xác định rõ vị trí, ranh mốc hay thông tin thửa đất mà chỉ dẫn bà X, ông A đi xem đất và xác định trên thực tế, cũng không lập biên bản bàn giao đất. Ngoài ra, hai bên cũng không làm thủ tục hay thông báo gì với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc cho ở nhờ này. Ông L1, bà T9 không sang nhượng, tặng cho hay mua bán gì đối với phần đất tranh chấp này cho bà X, ông A như bị đơn trình bày. Tuy nhiên, bị đơn ông Châu Minh T và các con của bà X, ông A thì cho rằng ông L1, bà T9 đã cho bà X, ông A và con, cháu của bà X, ông A được tiếp tục ở tại phần diện tích đất tranh chấp mãi về sau, được xác nhận vào ngày 05/11/2001.

[2.1.4.] Ông Châu Văn A1 đã chết ngày 04/10/2011 theo Trích lục khai tử số 223/TLKT-BS ngày 14/6/2023. Bà Đỗ Thị X đã chết ngày 20/5/2020 theo Trích lục khai tử số 205/TLKT-BS ngày 20/5/2020. Bà X, ông A có tất cả 09 người con gồm: Bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T2, ông Châu Minh T5, ông Châu Minh T, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T4, ông Châu Minh T12 (chết năm 2006, có vợ là bà Tô Thị L và các con là ông Châu Minh T6, bà Châu Mỹ T7, bà Châu Mỹ T8), ông Châu Minh T13 (chết năm 1984, không có vợ, con) và ông Châu Minh T14 (chết năm 2001, không có vợ, con). Trong vụ án này, các đồng thừa kế của bà X, ông A không tranh chấp về di sản thừa kế của bà X, ông A nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[2.1.5.] Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 có nội dung: Ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9 “đồng ý chuyển nhượng khu đất nhà ở số bản đồ: ..., số thửa:..., diện tích: ..., mục đích sử dụng: cất nhà ở _Thời gian SD: Khg hạn Định cho chị ruột tên: Đỗ thị Xuân, NS1934: Thường trú: C.19/4PKI, f.Bình Khánh Q.2, CMND số: 021431249 CA TĐ cấp ngày 19/3/1980 khu đất cất nhà ở như sau: Bề dài: 12m. Bề ngang: 09m. Bề ngang: 108m2, Đông giáp: Đỗ-văn-Lưu. Tây giáp: Lâm thị Đạm, Bắc giáp: Đường đá đỏ: Nam giáp: Ô. Cả Lường Rau Bà N-thị-C1. Nay tôi viết Hợp đồng này kính xin Chánh quyền địa phương vui lòng tách giấy C.N.QSDĐ cho chị tôi để dùng làm bằng ... nhưng tôi không bán (cho). Vậy chúng tôi xin đa tạ quý Ban trước”. Đến ngày 05/11/2001, ông Đỗ Văn L1, bà Võ Thị T9, ông Đỗ Hữu C có ký giấy “đồng ý cho anh, chị K đất 108 m vuông để cất nhà ở vĩnh viễn. Khi anh chị qua đời để lại con anh chị ở! Nếu Không ở - vỡ nhà trả đất. Chúng tôi làm giấy này làm bằng. Sao này con chúng tôi khó để nó hoàn toàn chịu trách nhiệm”.

[2.1.6.] Theo người làm chứng bà Đỗ Thị Mỹ L2 xác nhận: Khoảng năm 2001 - 2002, sau khi biết tờ giấy tay hợp đồng sang nhượng đất nhà ở do ông A đưa ra có nội dung không đúng ý nguyện của cha mẹ bà là ông L1, bà T9 về việc chỉ cho ở nhờ đến khi bà X, ông A chết mà lại ghi sang nhượng nhà đất là không đúng ý nguyện của ông L1, bà T9. Bà có yêu cầu bà X, ông A viết lại giấy khác cho đúng nhưng ông, bà không đồng ý nên bà đã xé bỏ tờ giấy này. Hiện nay, bản chính Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 không còn nguyên vẹn, không có cơ sở để Hội đồng xét xử đối chiếu bản chính hoặc giám định chữ ký của những người đã ký tên trên hợp đồng này nên không có cơ sở xác định bản photo Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 là chứng cứ để giải quyết vụ án. Sau khi bà L2 xé bỏ giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 cho đến nay, giữa các đương sự không lập bất kỳ một văn bản nào khác xác định việc cho ở nhờ hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy

nhien, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác nhận vào cuối năm 2000, ông L1, bà T9 có cho vợ chồng bà X, ông A ở nhờ trên phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 31 cho đến khi bà X, ông A chết; hai bên không thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận giá chuyển nhượng, không thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có cơ sở xác định giữa ông L1, bà T9 và bà X, ông A không có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng 108m² đất được nêu tại giấy tay Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001. Xét thấy, thời gian cư trú tại đây, bà X, ông A không đăng ký kê khai nhà, đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông L1, bà T9 cho ở nhờ nên không có cơ sở xác định 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (BĐKTS) Bộ địa chính xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ: B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất của bà X, ông A.

[2.1.7.] Xét lời trình bày của người làm chứng ông Lê Văn H: Ông H được bị đơn xác định là người làm chứng cho việc ông L1, bà T9 và bà X, ông A đã ký Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập và ghi nhận lời khai của ông H. Tuy nhiên, ông H xác định không trực tiếp chứng kiến và hoàn toàn không biết việc ông L1, bà T9 và bà X, ông A thỏa thuận sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001. Ông chỉ ký tên với tư cách là người lớn tuổi tại ấp ký giùm, chứ ông không nhân danh cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào để ký xác nhận vào giấy này. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định ông Lê Văn H là người biết rõ sự việc liên quan đến Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001 giữa ông L1, bà T9 và bà X, ông A. Ngoài ra, không có cơ sở để xác định ông H là người nhân danh cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định ông L1, bà T9 đã chuyển nhượng 108m² tại thửa đất số 31 cho bà X, ông A theo quy định của pháp luật.

[2.1.8.] Theo Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày 29/3/2023 thì giá trị còn lại của căn nhà 22 Đường số H là 194.987.059 đồng nên có cơ sở buộc nguyên đơn hoàn lại cho những người thừa kế của bà X, ông A số tiền trên một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trong vụ án này, những người thừa kế của bà X, ông A không tranh chấp di sản thừa kế của ông, bà và đồng ý để ông Châu Minh T đại diện nhận số tiền do nguyên đơn hoàn lại nên có cơ sở để Hội đồng xét xử giao số tiền 194.987.059 đồng cho ông Châu Minh T đại diện nhận cho các đồng thừa kế của bà X, ông A.

[2.1.9.] Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 047140 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 05/12/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 ngày 13/01/2009, diện tích 2.445m² (có 363,6 m² đất ở) thuộc thửa đất số 31 cấp cho ông Đỗ Văn L1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động tại trang bốn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00045/02 vào ngày 09/01/2019, đăng ký thay đổi tên sang cho các ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C, Đỗ Hữu A, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của các ông Đỗ Hữu D, Đỗ Hữu C, Đỗ Hữu A.

[2.1.10.] Căn cứ kết quả xác minh của Công an xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Tại nhà 22 Đường số H có ông Châu Minh T và bà Châu Mỹ T3 đang ở và sinh sống. Tuy nhiên, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 04/7/2023. Bị đơn ông Châu Minh T xác định: “Hiện tại, nhà đất 22 Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đang bỏ trống, thỉnh thoảng ông Châu Minh T có về thăm nom nhà, còn những người con khác của ông Châu Văn A1 và bà Đỗ Thị X gồm: Bà Châu Mỹ T1, bà Châu Mỹ T2, bà Châu Mỹ T3, bà Châu Mỹ T4, ông Châu Minh T5 hiện đang cư trú tại nơi khác”. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Tô Thị L, ông Châu Minh T6, bà Châu Mỹ T7, bà Châu Mỹ T8 xác định có nơi cư trú tại C N, tổ H, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, tại thời điểm cho ở nhờ, ý chí của ông L1, bà T9 chỉ cho vợ chồng bà X, ông A ở nhờ cho đến khi bà X, ông A chết. Hiện nay, bà X và ông A đã chết, các con của ông, bà đã có chỗ ở khác, nhà B Đường số H hiện đang bỏ trống nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1.11.] Tại phiên tòa, nguyên đơn do ông Đỗ Thanh B đại diện theo ủy quyền tự nguyện hỗ trợ cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị X, ông Châu Văn A1 số tiền 5.012.941 đồng. Bị đơn có cung cấp Thông báo nộp thuế số 1601/TB-AP ngày 01/7/2013 với số tiền 24.624 đồng; Thông báo nộp thuế số 11876/TBNT-PNN ngày 24/7/2014 với số tiền 49.200 đồng; Thông báo nộp thuế số 40655/TB-AP ngày 04/5/2015 với số tiền 73.872 đồng; Phiếu thu số 247 ngày 01/12/2022 với số tiền 24.624 đồng và Biên lai thu số 0014875 ngày 15/12/2022 với số tiền 24.624 đồng. Những người thừa kế của bà X, ông A không có yêu cầu buộc nguyên đơn hoàn trả số tiền này và các khoản thuế liên quan đến việc sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho các đồng thừa kế của bà X, ông A (do ông Châu Minh T đại diện nhận) số tiền 5.012.941 đồng, là khoản tiền liên quan đến việc thực hiện

nghĩa vụ về thuế đã nộp khi sử dụng 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31 tại địa chỉ B Đường số H khi bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy việc tự nguyện hỗ trợ số tiền trên của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận.

[2.2.] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn cho rằng ông L1, bà T9 đã cho vợ chồng bà X, ông A và con, cháu của bà X, ông A ở vĩnh viễn phần diện tích 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31 tại địa chỉ B Đường số H. Ngoài bản photo Hợp đồng sang nhượng đất nhà ở ngày 05/10/2001, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Đồng thời, bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc về bà X, ông A theo quy định của pháp luật. Căn cứ các khoản 2, 4 Điều 91 và Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các nhận định tại phần trên của bản án này, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn.

[3.] Xét ý kiến của Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4.] Chi phí tố tụng khác do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ cho cơ quan có thẩm quyền nên bị đơn không phải chịu.

[5.] Án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Nguyên đơn phải liên đới chịu 9.749.352 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 194.987.059 đồng trả cho các đồng thừa kế của bà X, ông A theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 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, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[5.2] Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 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, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, các Điều 91, 92, 96, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165, 228, 229, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 73, 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;

Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 166, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc bị đơn ông Châu Minh T và những người đang cư trú tại căn nhà B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho nguyên đơn ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu A diện tích 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (BĐKTS) Bộ địa chính xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 440010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2009, thể hiện tại vị trí ký hiệu số 6 và 7 của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/12/2022.

1.2. Nguyên đơn ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu A có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị xây dựng còn lại của căn nhà B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị X, ông Châu Văn A1 do ông Châu Minh T đại diện nhận với số tiền 194.987.059 đồng (một trăm chín mươi bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn không trăm năm mươi chín đồng) theo Chứng thư Thẩm định giá số 065323/CT-TV ngày 29/3/2023 của Công ty Cổ phần Đ.

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu A cùng hỗ trợ cho các đồng thừa kế của bà Đỗ Thị X, ông Châu Văn A1 do

ông Châu Minh T đại diện nhận số tiền 5.012.941 đồng (năm triệu không trăm mười hai nghìn chín trăm bốn mươi một đồng), là khoản tiền liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ về thuế đã nộp khi sử dụng 103,5m² đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (BĐKTS) Bộ địa chính xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ B Đường số H, tổ A, ấp P, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các đương sự thực hiện một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn ông Châu Minh T về việc yêu cầu hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: “Tặng cho cho ông Đỗ Hữu D, CMND số: 024013275, địa chỉ tại: Ấp P, Xã A, Huyện C, Tp Hồ Chí Minh; Ông Đỗ Hữu C, CMND số: 023041582, địa chỉ tại: ấp P, Xã A, Huyện C, Tp Hồ Chí Minh; Ông Đỗ Hữu A, CCCD số: 079089000601, địa chỉ tại: Tổ A, Ấp P, Xã A, Huyện C, Tp Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 005297.TA.001 (cùng sử dụng)” do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 09/01/2019, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 440010, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00045/02 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/01/2009 cho ông Đỗ Văn L1 đứng tên sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17 (BĐKTS), diện tích 2445m² (có 363,6m² đất ở) tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chi phí tố tụng khác do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp cho cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu A có nghĩa vụ liên đới chịu 9.749.352 đồng (chín triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm năm mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0086217 ngày 14/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Hữu C, ông Đỗ Hữu D, ông Đỗ Hữu A còn phải liên đới nộp 7.049.352 đồng (bảy triệu

không trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm năm mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6.2. Bị đơn ông Châu Minh T phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0044341 ngày 14/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Châu Minh T còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt bản án hợp lệ. Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

8. 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, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Lưu (T20).

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

Phạm Thị Thanh Trúc