

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ Đ  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 295/2024/DS-ST

Ngày: 22/01/2024

V/v Tranh chấp về quyền  
sở hữu tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Loan.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mến, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa:** Bà Trần Võ Hồng Duyên, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 249/2019/TLST-DS ngày 08/4/2019 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* bà Trần Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: số 33/24 Đường 19, Khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* ông Phạm Tấn T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Căn hộ 7.12 chung cư Khang Phú, số 67 đường Huỳnh Thiện Lộc, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 6919 ngày 19/3/2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Bùi Quốc T - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng Luật sư Quốc Tuấn; Địa chỉ: số 147 Nguyễn Hữu Tiến, phường T, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:*

1. Ông Trần Công Đ, sinh năm 1958

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: số 62 Đường 19, Khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn:*

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1967

Địa chỉ: số 33/20 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trương Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: số 12/4 Phú Mỹ, phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1950

Địa chỉ: số 35 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1988

Địa chỉ: số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1987

Địa chỉ: số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1973

Địa chỉ: số 33/26 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Nguyên đơn bà T có ông Thuần làm đại diện có mặt; Bị đơn ông Định, bà Nguyệt có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn bà NG, ông T, ông Q, ông T, bà H có đơn yêu cầu vắng mặt; ông Th vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 3 năm 2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Trần Thị T có người đại diện hợp pháp ông Phạm Tấn T trình bày:*

Nguồn gốc và quá trình sử dụng: Nhà và đất tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị T là chủ sở hữu. Năm 1997 bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng của ông Trần Công Đ theo Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 09/7/1997 với giá chuyển nhượng 7.000.000 đồng, năm 1998 bà NG xây dựng nhà trên đất, năm 1999 bà NG kê khai đăng ký nhà đất theo quy định, năm 2000 bà NG tặng cho bà T (không lập giấy) đến ngày

06/7/2018 bà NG lập Giấy cam kết đã tặng cho bà T căn nhà trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình sử dụng nhà đất trên bà T đã đầu tư, sửa chữa nhà vào năm 2002 và bà T được Ủy ban nhân dân phường Y cấp Quyết định đổi số nhà số 3861/QĐ-UB ngày 17/7/2002. Bà T ở tại căn nhà trên và đăng ký kê khai, đóng thuế theo quy định, đến năm 2018 bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nhà đất trên thì ông Trần Công Đ và bà Nguyễn Thị N có đơn tranh chấp. Ngày 19/12/2018 Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Đ có văn bản số 4713/CNTĐ về việc thông báo tiến độ giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T đối với căn nhà trên.

Trong quá trình tố tụng, sau khi có kết quả đo đạc và hòa giải bà T xác định chỉ tranh chấp với ông Định diện tích 39.8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường Y, quận Đ (theo tài liệu năm 2003), nay thuộc phường Y, thành phố Đ, với diện tích 44.2m<sup>2</sup> theo hiện trạng kê khai, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh số 22594/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/9/2019 của Trung T đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh là hiện trạng theo bản đồ trên do bà T kê khai. Về diện tích đất 1.4m<sup>2</sup> (thửa 65-1) thuộc thửa 65, tờ bản đồ 31 (theo tài liệu bản đồ địa chính 2003 (dạng file)) do ông Trần Văn Th kê khai 55.4m<sup>2</sup>, bà T không tranh chấp gì đối với diện tích đất 1.4m<sup>2</sup> trên. Về diện tích đất 3m<sup>2</sup> (thửa 77-1) thuộc thửa 77, tờ bản đồ 31 (theo tài liệu bản đồ địa chính 2003 (dạng file)) thuộc nhà nước quản lý không xem xét cấp giấy chứng nhận, bà T không tranh chấp và không có yêu cầu gì.

Nay bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường Y, quận Đ (theo tài liệu năm 2003), nay thuộc phường Y, thành phố Đ, với diện tích 39.8m<sup>2</sup> theo hiện trạng sử dụng, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh số 22594/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/9/2019 của Trung T đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị T.

Tại phiên tòa,

Bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà T tự nguyện hỗ trợ cho ông Định, bà Nguyệt số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, với phương thức hỗ trợ như sau: Ngày 20/02/2024 hỗ trợ số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; Ngày 20/4/2024 hỗ trợ số tiền 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng; Ngày 20/6/2024 hỗ trợ hết số tiền còn lại là 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Ngoài ra, bà T không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện này.

Bị đơn ông Trần Công Đ trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, quận Đ (nay

là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Công Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Q năm 1996, hai bên có lập giấy sang nhượng đất ngày 17/10/1996, với diện tích 108 m<sup>2</sup> (chiều rộng 6m x chiều dài 18m, (không ghi số thửa, tờ bản đồ)), với giá 17.500.000 đồng. Khoảng 02 tháng sau ông Định nhận chuyển nhượng thêm của ông Q diện tích đất 42 m<sup>2</sup>, tổng diện tích 150 m<sup>2</sup>, viết Giấy xác nhận ngày 15/6/2019.

Quá trình sử dụng nhà đất trên, năm 1996 ông Định xây dựng căn nhà trên diện tích 39.8m<sup>2</sup> nay là địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, việc xây dựng căn nhà trên không xin phép. Ngày 27/12/1996 Ủy ban nhân dân phường Y đã lập Biên bản vi phạm về xây dựng yêu cầu ông Định ngưng ngay việc xây dựng. Ngày 19/01/1998 Ủy ban nhân dân phường Y đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 17/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính buộc tháo dỡ phần lấn chiếm công đối với ông Định.

Năm 1995 bà T và bà NG (em gái ruột) của ông Định từ tỉnh Phú Yên vào Thành phố Hồ Chí Minh để học nghề, đi làm không có chỗ ở, vì là anh em ruột nên vợ chồng ông Định cho bà T, bà NG ở nhờ nhà ông Định tại địa chỉ số 62 Đường 19, Khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1996 vợ chồng ông Định xây dựng 04 căn nhà trên đất ông Định đã chuyển nhượng của ông Q, ông Định sử dụng 02 căn nhà, 02 căn nhà ông Định bán cho ông Trần Văn Thanh và Trần Văn Th. Sau đó, ông Định cho bà T và bà NG vào ở nhờ căn nhà số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng được một thời gian thì giữa bà T và bà NG xảy ra cãi vã nên ông Định để bà T ở căn nhà số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, còn bà NG dời sang căn nhà số 33/20 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ở cho đến nay. Vợ chồng ông Định chỉ cho ở nhờ, vì là anh em ruột từ quê vào Thành phố Hồ Chí Minh lập nghiệp không có nơi ở. Bà T cho rằng căn nhà trên do bà NG tự xây dựng năm 2018 rồi tặng cho bà T là không đúng. Năm 2006 ông Định có nhu cầu về chỗ ở nên ông Định đòi lại căn nhà trên thì bà T, bà NG không trả cho vợ chồng ông Định, nên ông Định đã nộp đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường Y. Năm 2018 ông Định tiếp tục gửi đơn tranh chấp đến nay, việc tranh chấp kéo dài, ông Định đã được Ủy ban nhân dân phường Y mời lên hòa giải nhiều lần nhưng không hòa giải được. Tháng 11/2018 ông Định được biết bà T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhà đất nêu trên nên ông Định có đơn tranh chấp. Quá trình kê khai đóng thuế quyền sử dụng đất hàng năm do bà NG thực hiện đóng thuế, kê khai, ông Định không biết bà NG đã thực hiện kê khai và đóng thuế nhà đất tranh chấp nêu trên. Ông Định nghĩ bà NG ở tại căn nhà trên nên ông Định để bà NG thực hiện đóng tiền và các nghĩa vụ nộp thuế cho tiện, thời gian này ông Định ở tại địa chỉ số 62 Đường 19, Khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy sang nhượng đất (viết tay) ngày 09/7/1997 ông Định ký với bà NG, mục đích giúp cho bà NG làm thủ tục cắt, nhập hộ khẩu và xin việc làm tại Thành phố Hồ Chí Minh, thực tế ông Định không chuyển nhượng căn nhà số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y,

thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà NG, việc ký Giấy sang nhượng đất (viết tay) ngày 09/7/1997 giữa ông Định, bà NG thì bà Nguyệt không ký tên, nhưng bà Nguyệt có biết sự việc giữa ông Định và bà NG và bà Nguyệt không có ý kiến.

Tại phiên tòa,

Ông Trần Công Đ xác định đã cho bà NG, bà T ở tại căn nhà số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã lâu. Hơn nữa bà NG, bà T đã thực hiện việc kê khai đóng thuế theo quy định, nên ông Định cũng không tranh chấp nữa và đồng ý công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31 (tài liệu đo đạc bản đồ năm 2003), với diện tích 39.8m<sup>2</sup> theo Bản đồ Hiện trạng vị trí – Xác định ranh số 22594/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/9/2019 của Trung T đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị T và kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì bà T có quyền liên hệ với cơ Qn nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà trên theo quy định của pháp luật. Ông Định không ngăn cản bà T thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn nhà trên.

Đối với yêu cầu phản tố: Ngày 21/5/2019 ông Trần Công Đ có đơn yêu cầu phản tố và đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 18/6/2019 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị T trả lại nhà và đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31 (tài liệu đo đạc bản đồ năm 2003), với diện tích 39.8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Linh Chiểu, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Trần Công Đ và bà Nguyễn Thị N. Nay, ông Trần Công Đ rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ông Định đồng ý nhận số tiền hỗ trợ của bà T là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, với phương thức hỗ trợ như bà T trình bày trên. Ngoài ra, ông Định không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyệt là vợ của ông Trần Công Đ, nay bà Nguyệt có cùng ý kiến với ông Định như ông Định trình bày trên. Bà Nguyệt đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà Nguyệt đồng ý công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị T. Bà Nguyệt đồng ý nhận số tiền hỗ trợ từ bà T với phương thức như bà T trình bày trên. Ngoài ra, bà Nguyệt không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn:

1. Bà Trần Thị N trình bày:

Bà Trần Thị N là chị ruột của bà Trần Thị T, bà NG có cùng ý kiến với bà T

đúng như bà T trình bày trên. Bà NG đã tặng cho bà T nhà và đất trên cho bà T và bà NG đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Nay, bà T tranh chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà với ông Định, bà Nguyệt thì bà NG đồng ý công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị T. Ngoài ra, bà NG không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác. Do bận công việc nên bà NG có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

2. Ông Trương Văn T trình bày: Ông T là chồng của bà T. Nay bà T tranh chấp quyền sở hữu tài sản với ông Định thì ông T không có ý kiến, không có yêu cầu, ông T không cung cấp gì thêm, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do bận công việc nên ông T có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

3. Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ông Q xác nhận ông đã chuyển nhượng đất cho ông Trần Công Đ đúng như ông Định trình bày trên. Nguồn gốc diện tích đất của ông Q tạo lập, ngày 17/10/1996 ông Q chuyển nhượng cho ông Định diện tích đất 108 m<sup>2</sup> (chiều rộng 6m x chiều dài 18m, không ghi số thửa, tờ bản đồ), với giá 17.500.000 đồng, lập Giấy sang nhượng đất (viết tay) ngày 17/10/1996. Khoảng 02 tháng sau ông Q chuyển nhượng thêm cho ông Định diện tích đất 42 m<sup>2</sup>, tổng diện tích ông Q đã chuyển nhượng cho ông Định là 150 m<sup>2</sup>, đến ngày 15/6/2019 ông Q và ông Định mới viết Giấy xác nhận lại với nhau. Khi chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông Định không đo đạc thực tế, ông Q đã nhận đủ tiền từ ông Định và đã giao đất cho ông Định. Nay bà T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Định thì ông Q không có ý kiến, không có yêu cầu gì, ông Q không cung cấp gì thêm, ông Q đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do bận công việc nên ông Q có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

4. Ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông T là người thuê trọ đang ở trong căn nhà tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá thuê 4.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê nhà 12 tháng (từ ngày 20/01/2020), hết thời hạn cho thuê, nếu ông T muốn ký tiếp tục hợp đồng thuê nhà với bà T thì thông báo trước 01 tháng cho bà T. Nay bà T tranh chấp quyền sở hữu tài sản với ông Định thì ông T không có ý kiến, không có yêu cầu gì, ông T không cung cấp gì thêm, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do bận công việc nên ông T có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Bà H là vợ của ông Nguyễn Thành T, nay bà H có cùng ý kiến với ông T như ông T trình bày trên và bà H không có yêu cầu, không trình bày gì thêm. Do bận công việc nên bà H có yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ kiện.

6. Đối với ông Trần Văn Th, trong suốt quá trình tiến hành tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông Trần Văn Th. Do ông Th không đến Tòa án tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải,

không gửi văn bản hay giao nộp tài liệu chứng cứ liên Qn đến tranh chấp yêu cầu giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng. Do vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và ý kiến của Viện Kiểm sát về yêu cầu giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Đối với thời hạn đưa vụ án ra xét xử thì còn bị hạn chế vì đã kéo dài thời hạn.

Đối với những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có mặt và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn bà Trần Thị N, ông Trương Văn T, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn yêu cầu vắng mặt; ông Trần Văn Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì. Do đó đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm Sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T, hỗ trợ ông Trần Công Đ, bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, với phương thức hỗ trợ như sau: Ngày 20/02/2024 hỗ trợ số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; Ngày 20/4/2024 hỗ trợ số tiền 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng; Ngày 20/6/2024 hỗ trợ hết số tiền còn lại là 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm giải quyết theo quy định 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ phát biểu Qn điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

## [1] Về tố tụng:

[1.1] Qn hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Do đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn: bà Trần Thị N, ông Trương Văn T, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Thanh H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Trần Văn Th vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách Qn, do đó Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do bà T cung cấp và lời trình bày tại phiên tòa thì việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện. Xét, Giấy sang nhượng đất ký ngày 09/7/1997 giữa ông Định và bà NG là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đất chuyển nhượng có nguồn gốc từ ông Định chuyển nhượng cho bà NG năm 1997, năm 2000 bà NG cho bà T sử dụng trên đất ổn định đến nay. Đối tượng tranh chấp là nhà, đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31, với diện tích 39.8m<sup>2</sup> tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do bà T sử dụng ổn định, kê khai đóng thuế theo quy định. Mặt khác, bị đơn đã tự nguyện đồng ý công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho bà Trần Thị T. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở xem xét.

[2.2] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: Văn bản số 1272/UBND-TNMT ngày 31/3/2020 của Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là thành phố Đ): Nguồn gốc nhà đất số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y trước và sau năm 1975 do ông Nguyễn Văn Q sử dụng. Năm 1996, ông Q chuyển nhượng cho ông Trần Công Đ một phần đất với diện tích 108m<sup>2</sup> (theo giấy sang nhượng đất tự lập ngày 17/10/1996). Theo biên bản làm việc ngày 18/01/2007 và ngày 26/12/2019 giữa Ủy ban nhân dân phường Y với ông Trần Công Đ được biết: Căn nhà số 33/24 do ông Trần Công Đ khởi công xây dựng không phép năm 1996. Tuy nhiên, tại thời điểm vi phạm này mới hoàn thành

xây móng, chưa xây lên tường nên không ghi diện tích vi phạm xây dựng vào biên bản vi phạm hành chính. Năm 1998, ông Định cho 2 em ruột là bà Trần Thị N và bà Trần Thị T từ tỉnh Phú Yên vào Thành phố Hồ Chí Minh chưa có nhà ở nên ông có cho cả 2 người em ở nhờ chung một căn nhà số 33/24 đường số 19 trên. Tuy nhiên, ở được vài tháng thì 2 chị em bà NG, bà T mâu thuẫn không hòa thuận được, do đó ông Định có đề nghị bà NG sang sinh sống tại căn nhà 33/20 đường số 19 cho đến nay, còn bà T tiếp tục sinh sống tại căn nhà 33/24 đường số 19; Đến năm 2004, bà T có sửa chữa nhà không phép chỉ nâng nền, nâng mái không coi nới hay xây dựng thêm và sử dụng cho đến nay. Năm 2000 bà Trần Thị N cho em gái Trần Thị T tiếp tục sử dụng có cam kết xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Y ngày 20/7/2018. Năm 2002 bà T được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp Quyết định đổi số nhà số 3861/QĐ-UB ngày 17/7/2002.

Quá trình sử dụng nhà đất kê khai đăng ký: Kê khai theo CT299/TTg thửa 153 tờ 02 xã Linh Xuân, đăng ký TTT, diện tích 5826m<sup>2</sup>; Kê khai 3376 bà Trần Thị N kê khai diện tích 38 m<sup>2</sup>, có nhà cấp 4, diện tích 38 m<sup>2</sup>; Theo tài liệu bản đồ địa chính 2003 (dạng file) thửa 66 tờ 31 do bà Trần Thị T kê khai với diện tích 39.8 m<sup>2</sup>; Theo lưu trữ tại phường đối với nhà đất số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y do bà Trần Thị T thực hiện nộp thuế phi nông nghiệp theo biên lai thu thuế các năm 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.

Văn bản số 6875/UBND-TNMT ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ: Điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31 (tài liệu năm 2003), với diện tích 39.8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, trường hợp không có tranh chấp và căn cứ vào thời điểm tạo lập sử dụng, đối chiếu quy hoạch được cơ Qn có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật đất đai việc xem xét cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 20, Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, theo danh mục công trình dự án thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của Thành phố Đ đã được phê duyệt thì thửa 66, tờ bản đồ số 31 (tài liệu năm 2004) phường Y không có đăng ký thực hiện công trình hay dự án nào.

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định đất có nguồn gốc của bà Trần Thị T đúng như lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qn. Trong suốt quá trình sử dụng đất bà T vẫn sử dụng ổn định, đất do bà NG là chị ruột bà T, bà NG đã chuyển nhượng từ ông Định từ năm 1997 và ở ổn định, năm 2000 bà NG đã cam kết cho bà T và bà T là người trực tiếp ở trong nhà và sửa chữa, đăng ký, kê khai ổn định liên tục từ năm 2000 đến nay. Nay ông Định, bà Nguyệt cùng có ý kiến thống nhất và tự nguyện đồng ý công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh và Họa đồ hiện trạng số 22594/TTĐBĐ-CNTĐ ngày 25/9/2019 của Trung T đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh và Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày

16/10/2018 của Công ty TNHH đo đạc xây dựng Tiên Phát thể hiện hiện trạng nhà đất, tài sản khác gắn liền với đất có tổng diện tích 39.8 m<sup>2</sup>, công trình xây dựng là nhà ở có diện tích 39.8 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ số 33/24 Đường 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc xác định giá trị tài sản ngày 19/4/2023 giữa bà T với ông Định, bà Nguyệt thì trị giá quyền sử dụng đất tranh chấp là 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng, giá trị nhà 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, tổng giá trị nhà và đất tranh chấp là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng. Bà T, ông Định, bà Nguyệt cùng thống nhất thỏa thuận giá trị tranh chấp và không có yêu cầu thẩm định giá giá trị tài sản tranh chấp.

Nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận với nhau và cùng thống nhất công nhận nhà và đất cho nguyên đơn và không tranh chấp gì, nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Công Đ:

Xét, tại phiên tòa bị đơn rút yêu cầu phản tố về yêu cầu nguyên đơn bà Trần Thị T trả lại nhà và đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31 (tài liệu năm 2003), với diện tích 39.8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Linh Chiểu, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn nhà trên cho ông Trần Công Đ và bà Nguyễn Thị N. Đây là sự tự nguyện của bị đơn, nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.5] Mặc dù ông Định, bà Nguyệt không yêu cầu bà T đối với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, nhưng bà T tự nguyện hỗ trợ ông Định, bà Nguyệt số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, với phương thức hỗ trợ như sau: Ngày 20/02/2024 hỗ trợ số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; Ngày 20/4/2024 hỗ trợ số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng; Ngày 20/6/2024 hỗ trợ hết số tiền còn lại là 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Đây là sự tự nguyện của bà T và ông Định, bà Nguyệt cũng đồng ý nhận số tiền hỗ trợ từ bà T là phù hợp, nên Hội đồng xét xử công nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị của luật sư là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận.

Đối với vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vấn đề này, HĐXX ghi nhận bởi lý do vụ kiện có nhiều yêu cầu và cần thu thập tài liệu, chứng cứ của cơ quan khác mới giải quyết được vụ án. Nên, Hội đồng xét xử phải tiến hành các thủ tục xác minh, làm rõ, thu thập tài liệu, chứng cứ, nên dẫn tới việc kéo dài thời gian đưa vụ án ra xét xử.

[3] Chi phí tố tụng: nguyên đơn đã tạm ứng đủ và tự nguyện chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí nên được xét miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Điều 185; Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 233; Điều 235; Điều 244; Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 155; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 99; Điều 100; Điều 101; Điều 188 và Điều 202 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản” đối với ông Trần Công Đ, bà Nguyễn Thị N.

Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31, Bộ địa chính phường Y, quận Đ (theo tài liệu năm 2003), nay thuộc phường Y, thành phố Đ, diện tích 39.8m<sup>2</sup> theo hiện trạng theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Xác định ranh số 22594/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 25/9/2019 của Trung T đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị T.

Bà Trần Thị T được quyền sở hữu và sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị T được quyền đến Cơ Qn có thẩm quyền đăng ký và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Trần Công Đ đối với bà Trần Thị T về yêu cầu bà Trần Thị T trả lại nhà và đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 31 (tài liệu đo đạc năm 2003), với diện tích 39.8m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 33/24 đường số 19, khu phố 3, phường Y, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Công Đ và bà Nguyễn Thị N.

3. Bà Trần Thị T tự nguyện hỗ trợ cho ông Trần Công Đ, bà Nguyễn Thị N số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, với phương thức hỗ trợ như sau: Ngày 20/02/2024 hỗ trợ số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; Ngày 20/4/2024 hỗ trợ số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng; Ngày 20/6/2024 hỗ trợ hết số tiền còn lại là 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Công Đ, bà Nguyễn Thị N được miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Hoàn trả cho bà Trần Thị T 12.000.000 (mười hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0023938 ngày 08/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 5. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 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 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008, 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, sửa đổi bổ sung năm 2014”.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Đ;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án ND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

**Trần Thị Loan**