

Bản án số: 759/2024/DS-PT

Ngày 13 - 9 - 2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy
quyết định hành chính cá biệt”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

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

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

Ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 416/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2382/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2252/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 328/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2269/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc A (có mặt);

Địa chỉ: Số F đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị L (có mặt), ông Dương Hoàng N (vắng mặt) - Luật sư thuộc Văn phòng L6 - **Đoàn Luật sư Thành phố H**

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn T (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Minh H** năm 1973 (theo Giấy ủy quyền ngày 06/5/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H1 (vắng mặt) và Luật sư **L7** (có mặt) - **Công ty L7thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H**

Cùng địa chỉ: Số D đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Bà **Lê Thị L1** sinh năm 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ: A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Minh H** năm 1973 (theo Giấy ủy quyền ngày 25/9/2023) (có mặt);

Địa chỉ: Số A đường L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà **Lê Thị C** L3sinh năm 1975 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3. Trẻ **Phan Thị N1** T1sinh năm 2013 có người đại diện theo pháp luật là bà **Lê Thị C** L3sinh năm 1975 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Ông **Huỳnh P** L4sinh năm 1996 (có mặt).

5. Bà **Lê Thị T1** năm 1985 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

6. Trẻ **Huỳnh Tấn Đ** năm 2014 do bà **Lê Thị T1** năm 1985 là người đại diện theo pháp luật (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

7. Ông **Lê Minh D** năm 1994 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Ông **Nguyễn Ngọc H2** năm 1947.

Địa chỉ: A Sherman W #G Reseda CA91335, USA.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Ngọc A1** năm 1950 (theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2014) (có mặt);

Địa chỉ: Số F đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

9. **Ủy ban nhân dân quận B.**

Trụ sở chính: Số E đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh H3, chức vụ: Phó Trưởng phòng - **Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B** (theo Giấy ủy quyền số 3950/UBND ngày 12/9/2023) (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông **Lê Minh H4** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/7/2015, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và các ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:

Cha mẹ của bà **Nguyễn Thị Ngọc A2** cụ ông **Nguyễn Kim T2** (sinh năm 1921, chết năm 1985) và cụ bà **Nguyễn Thị C1** (hay còn tên gọi khác là **Nguyễn Thị K** năm 1920, chết năm 2001). Cụ T3 và cụ **C2** sống có 03 (ba) người con chung gồm: Ông **Nguyễn Kim S** (sinh năm 1944, sống được khoảng hai tháng tuổi thì chết nên chưa làm giấy khai sinh, không làm giấy khai tử), ông **Nguyễn Ngọc H5** (Nguyễn Hai N1 sinh năm 1947 và bà **Nguyễn Thị Ngọc A1** năm 1950. Cha mẹ của cụ T3 là cố ông **Nguyễn Văn S1** (sinh năm 1895, chết năm 1965) và cố bà **Châu Thị N2** (sinh năm 1901, chết năm 1970). Cha mẹ của cụ **C3** cố ông **Nguyễn Văn R** (sinh năm 1898, chết năm 1945) và cố bà **Lưu Thị V** (sinh năm 1899, chết năm 1945).

Năm 1944, cụ T3 có nhận chuyển nhượng của cụ **Đỗ Văn C4** đất thổ cư (tương đương 13.600m²), thể hiện tại Tờ bán đứt ngày 12/02/1944 giữa cụ T3 và những người thừa kế hợp pháp của cụ C1 được chính quyền chế độ cũ chứng thực hợp pháp. Cụ T3 sử dụng 2.000m² đất thổ cư trong phần diện tích đất 13.600m² thổ cư đã chuyển nhượng để ở và chôn cất người thân trong gia tộc. Năm 1960, cụ T3 có cho cụ **Nguyễn Văn D1** tạm tại căn nhà có diện tích khoảng 30m² đến 40m² do cụ T3 xây dựng. Sau khi cụ D1 chết thì ông **Nguyễn Văn T3** (con của cụ D1) tiếp tục ở tại căn nhà này. Sau đó, ông T4 lấn chiếm khoảng 500m² đất của cụ T3 chuyển nhượng hoặc tặng cho nhiều người. Trong đó, ông T4 tặng cho bị đơn ông **Lê Văn T** (cháu của ông T4) phần đất có diện tích khoảng 30m². Trong quá trình sử dụng đất, ông **T4** coi nói thêm diện tích đất trong phần diện tích đất của cụ T3 chuyển nhượng, có tổng diện tích đất sử dụng là 66,5m² như nguyên đơn tranh chấp trong vụ án này.

Sau khi phát hiện ông T4 lấn chiếm đất, nguyên đơn đã khiếu nại từ năm 1992 đến nay, đã được Ủy ban nhân dân quận B giải quyết khiếu nại. Theo Báo cáo số 50/BC-UB-ĐD ngày 03/5/1999 của Ủy ban nhân dân xã T, T cáo số 117/BC-UB ngày 01/10/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B; Báo cáo số 76/BC-UB ngày 16/3/2004 của Đoàn Kiểm tra theo Quyết định số 3130/QĐ-UB kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B về việc kiến nghị tháo dỡ nhà của ông **Lê Văn T5** lấn chiếm và cất nhà trái phép. Từ báo cáo nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Thông báo số 108/TB-UB ngày 18/3/2004 về việc kiểm tra hành vi vi phạm pháp luật của ông **Lê Văn T6** đã ra nhiều văn bản đề xuất về việc yêu cầu ông **Lê Văn T7** dỡ, thể hiện tại Tờ trình số 257/TTr-TNMT ngày 30/10/2007 nhưng gia đình ông **T8** không thực hiện mà còn tiếp tục nói rộng diện tích và cất nhà mới trên phần đất lấn chiếm của gia đình nguyên đơn.

Sau khi Nhà nước tiến hành giải tỏa để làm đường Lhiện nay diện tích nhà và phần sân căn nhà số A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh(sau đây gọi tắt là nhà 111 đường L) có diện tích 66,5m² đúng theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 22/3/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - **Sở T43** HNghuyên đơn đồng ý nội dung Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 22/3/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - **Sở T43**(sau đây gọi tắt là Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/3/2023); Chứng thư thẩm định giá số 2880723/CT-TV ngày 08/8/2023 của **Công ty Cổ phần Đ3**(sau đây gọi tắt là Chứng thư thẩm định giá 2880723) làm cơ sở giải quyết vụ án. Trong diện tích 66,5m² đất tranh chấp, có phần đất vi phạm lộ giới diện tích 6,3m² là đường, còn 60,2m² là nằm ngoài lộ giới. Hiện nay, **Ủy ban nhân dân quận B** chưa có thông báo thu hồi đất đối với phần diện tích đất tranh chấp. Trường hợp sau này có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền, nguyên đơn xin chấp hành theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn nhận thấy bị đơn đã lấn chiếm đất trái phép, không thực hiện tháo dỡ nhà 111 đường L theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Ngoài nhà, đất đang tranh chấp, bị đơn còn căn nhà khác tại địa chỉ **A, phường T, quận B, Thành phố H** nhà, đất đang tranh chấp không phải là chỗ ở duy nhất của bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người cư trú tại địa chỉ A đường L (thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ thứ 4, **Bộ Đ4**, huyện B(theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 1 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2005), **phường T, quận B** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Ngọc A3** ông **Nguyễn H6** N1 (Nguyễn Ngọc H2do nguyên đơn đại diện theo ủy quyền toàn bộ diện tích đất 66,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/3/2023 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn tổng số tiền 500.000.000 đồng, bao gồm 03 khoản cụ thể sau: Hoàn giá trị xây dựng căn nhà A đường L cho bị đơn 100.000.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá 2880723 là 96.820.000 đồng); hỗ trợ di dời tài sản cho gia đình bị đơn số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ các khoản thuế, phí, công sức tu sửa, tôn tạo phần đất tranh chấp cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý toàn bộ, vì: Nhà, đất 111 đường L có nguồn gốc của cha nguyên đơn là cụ **Nguyễn Kim T9** lập như trình bày tại phần yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn đã khiếu nại, tranh chấp xuyên suốt từ năm 1992 đến nay, liên tục có nhiều văn bản kiến nghị của các cơ quan chức năng huyện B(sau tách thành **quận B** xác định nhà đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cụ T3bị ông T4lấn chiếm rồi tặng cho bị đơn. Hơn nữa, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã buộc bị đơn phải tháo dỡ căn nhà 111 đường L để trả lại đất cho gia đình nguyên đơn, được thể hiện tại Báo cáo số 50 ngày 03/8/1999 của **Ủy ban nhân dân xã T**, **T** cáo số 117 ngày 01/10/2003 của Tổ giải quyết tranh chấp đất đai **huyện B**, **T** báo số 108 ngày 18/3/2004 của **Ủy ban nhân dân quận B**; Báo cáo số 76 ngày 16/3/2004 của Thanh tra **quận B**, **T** trình số 257 ngày 30/3/2007 của **Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B**; Biên bản cam kết ngày 03/9/2008 có chữ ký của bị đơn về việc cam kết tháo dỡ nhà trên đất. Bị đơn trình bày năm 1999, bị đơn có thực hiện kê khai, đăng ký nhà đất nhưng ngày

03/8/1999, Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố H có văn bản yêu cầu bị đơn tháo dỡ căn nhà 111 đường L để trả lại đất cho gia đình nguyên đơn. Tại Tờ trình số 257 ngày 30/10/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B và Báo cáo số 117 ngày 01/10/2003 của Tổ giải quyết tranh chấp đất đai huyện B, Thành phố H đã nhận định việc bị đơn xin cấp sổ nhà tại thời điểm các cơ quan chức năng đang giải quyết tranh chấp đất đai là bất hợp pháp. Từ những căn cứ nêu trên, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đối với nhà, đất 111 đường L.

Đối với yêu cầu phản tố hủy Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2003 của Ủy ban nhân dân quận B (sau đây gọi tắt là Quyết định 9404), nguyên đơn nhận thấy quyết định này có nội dung giải quyết trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 562,3m² là phần đất có mộ của gia đình nguyên đơn đề nguyên đơn quản lý và hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền theo quy định pháp luật, không giải quyết tranh chấp đất giữa nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Hơn nữa, tính đến ngày nộp đơn phản tố, đã hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính nêu trên. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

Bị đơn ông Lê Văn T5 ông Lê Minh H7 diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, vẫn chưa có văn bản hoặc quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn. Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh là người được thừa kế hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp. Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” trong khi nguyên đơn khởi kiện đòi phần đất đang tranh chấp hoặc giá trị của phần đất đang tranh chấp. Nguyên đơn trình bày và xác định quyền tài sản đối với phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là thừa kế di sản của cụ T3 và cụ CTuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế, hàng thừa kế thứ nhất của cụ T3 và cụ C5 có hai người là bà Ngọc A3 ông N1 H2 cơ quan có thẩm quyền công nhận nguyên đơn và ông N1 H2 là người có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang tranh chấp hay chưa. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn hay ông H5 không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng gia đình bà có quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 1,36ha theo Bằng khoán số 1175 được cấp bởi chế độ cũ nhưng trong hồ sơ không có và Tòa án cũng chưa tiến hành thu thập chứng cứ liên quan đến Bằng khoán số 1175 này. Tờ bán đứt đất ngày 12/02/1944 do các con cháu của cụ C1 tự cam kết là những người thừa hưởng di sản của cụ C1 ký với cụ T3 không thể hiện rõ vị trí đất chuyển nhượng là ở đâu, ranh giới, tứ cận đất như thế nào. Do vậy, không có cơ sở để xác định phần diện tích đất mà gia đình bị đơn đang thực tế sử dụng là thuộc phần diện tích đất có nguồn gốc của cụ T3 Sau ngày 30/4/1975, cụ

T3 không thực hiện nghĩa vụ kê khai phần diện tích đất nêu trên với cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Mục IV Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Điều 18 Luật Đất đai năm 1987. Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ T3 đã đăng ký đất vào năm 1978. Tổ giải quyết tranh chấp đất đai Ủy ban nhân dân quận B rằng Ủy ban nhân dân xã T làm thất lạc hồ sơ tranh chấp giữa bà Ngọc A3 ông T4 là nhận định không có cơ sở. Trên thực tế, cụ T3 cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên cụ T3 không phải là người sử dụng đất hợp pháp. Hơn nữa, nguyên đơn cho rằng đã kê khai phần diện tích đất tranh chấp vào năm 1999 nhưng trong hồ sơ vụ án không có bất kỳ tờ đăng ký nhà đất nào của nguyên đơn.

Nhà, đất đang tranh chấp được cụ D2 (bố của ông T4 ông T4 (cậu của bị đơn) sử dụng liên tục, công khai từ năm 1960 đến khi ông T4 tặng cho bị đơn, có lập giấy viết tay Giấy cho đất cất nhà ở ngày 20/3/1996 nên gia đình ông T4 đã được xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại A đường L theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015. Quyết định hành chính số 9404/QĐ- UBND nhận định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Kim T10 xác định “việc bà Nguyễn Thị Ngọc A4 diện gia đình ông Nguyễn K1 T3 tranh chấp, đòi lại đất là có cơ sở xem xét” là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn.

Bị đơn nhận tặng cho diện tích đất từ ông T4 hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật, đã tiếp tục sử dụng nhà đất liên tục, ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T11 thực hiện việc đăng ký kê khai nhà đất tại Tờ đăng ký nhà – đất mã tờ 70139195321, số tờ bản đồ 42, thửa đất 266 đối với diện tích đất tọa lạc tại D, Tổ A, Ấp D, xã T, huyện B đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận vào ngày 07/10/2000. Năm 1999, ông T12 Ủy ban nhân dân huyện B Thông báo tạm cấp số nhà số 1206/TB-UB ngày 13/02/2001 và được Ủy ban nhân dân quận B hành Quyết định đổi số nhà số 37195/QĐ-UB ngày 28/3/2005 đối với diện tích đất tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, bị đơn được thông báo nộp tiền sử dụng đất từ cơ quan có thẩm quyền, đã nộp tiền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Hiện nay, nhà đất đang tranh chấp chưa có quyết định hoặc thông báo thu hồi đất và không vi phạm lộ giới. Bị đơn đồng ý nội dung Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/3/2023 và Chứng thư thẩm định giá 2880723 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bị đơn nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn: Hủy Quyết định hành chính 9404 và công nhận nhà, đất 111 đường L thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H5 (N4 bà Nguyễn Thị Ngọc A4 diện ủy quyền trình bày: Ông Nguyễn Ngọc H8 biết bà Nguyễn Thị Ngọc A5 chấp quyền sử dụng đất do cha mẹ của ông là cụ Nguyễn K1 T3 và cụ Nguyễn Thị C6 để lại đối với ông Lê Văn T13 H2 thống nhất toàn bộ ý kiến và

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L2 ông Lê Minh H7 diện theo ủy quyền trình bày: Bà Lê Thị L3 nhất các ý kiến, yêu cầu phản tố của bị đơn do ông Lê Minh H7 diện theo ủy quyền đã trình bày, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh P L4 trình bày: Ông Huỳnh P L4 là cháu ngoại của bị đơn, được bị đơn cho ở nhờ tại nhà, đất đang tranh chấp từ năm 2001 đến nay. Ông L4 xác định không có công sức tôn tạo, xây dựng, sửa chữa đối với căn nhà 111 đường L. Tại địa chỉ này, hiện có những người sau đây đang cư trú: Bà Lê Thị T2 trẻ Huỳnh Tấn Đ1 (con của bà T2 ông Lê Minh D3 ông Huỳnh Phước L4 vụ án này, ông L4 không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ phản tố của bị đơn do bị đơn đã sử dụng hợp pháp nhà đất đang tranh chấp thông qua hợp đồng tặng cho từ ông T14 khi được tặng cho, bị đơn đã sử dụng ổn định, công khai nộp thuế nhà đất đầy đủ, có kê khai nhà đất theo đúng quy định pháp luật, được cấp sổ nhà mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C L3 trẻ Phan Thị N1 T1 do bà Lê Thị C L3 đại diện theo pháp luật, bà Lê Thị T2 trẻ Huỳnh Tấn Đ2 bà Lê Thị T15 diện theo pháp luật và ông Lê Minh D4 thống nhất trình bày: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn không có quyền khởi kiện đòi lại nhà, đất tranh chấp; đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì bị đơn đã sử dụng hợp pháp hợp pháp đối với nhà, đất tranh chấp thông qua hợp đồng tặng cho từ ông T14 khi được tặng cho, đã sử dụng ổn định, công khai, nộp thuế nhà, đất đầy đủ, có kê khai nhà, đất theo đúng quy định của pháp luật và được cấp sổ nhà mới, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B do ông Lê Minh H9 diện ủy quyền trình bày: Ủy ban nhân dân quận B nguyên các ý kiến tại các văn bản đã trình bày trước đây đã nộp cho Tòa án nhân dân các cấp.

Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 01, (tài liệu 299/TTg), xã T, huyện B với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 04 (tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã T, huyện B có diện tích 1.310,5m²/13.600m², là đất thổ cư tập trung thuộc ấp chiến lược có nguồn gốc của cụ Đỗ Văn C7 1944, thông qua H4 chức làng T các chi của cụ C1 lập Tờ bán đất cho cụ Nguyễn K1 T3 diện tích 1,36ha. Nhận đất xong, cụ T3 chừa 1.310,5m² làm thổ mộ gia tộc và gia tộc cụ T3 đã chôn cất thân nhân liên tục từ trước và sau ngày 30/4/1975.

Năm 1985, Ủy ban nhân dân xã T lấy khoảng 200m²/2000m² cấp cho mẹ liệt sĩ là bà Lê Thị Đồn. Khi nhận đất xong, bà Đ1 cất nhà ở, về sau do hoàn cảnh khó khăn gia đình bà Đ1 bán cho một số hộ dân sử dụng. Hiện bà Ngọc A6 khiếu nại nội dung này.

Năm 1960, cụ T3 cho cụ Nguyễn Văn D5 một căn nhà có diện tích 40m² để ở tạm trong phần đất này. Sau khi cụ D1 chết, ông Nguyễn Văn T3 (con cụ D1 tiếp tục sử dụng căn nhà này, được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3853/99 ngày 29/3/1999. Hiện bà Ngọc A6 tranh chấp đối với phần diện tích đất này.

Trong quá trình cư ngụ, quản lý khu đất, ông T4 đã tự ý chuyển quyền cho một số hộ dân và chia cho con cái nhà trái phép nên bà Ngọc A (đại diện cho gia đình cụ T3) có đơn tranh chấp, được Ủy ban nhân dân xã T44 (nay là phường Tiến hành hòa giải nhưng không thành, hồ sơ chuyển về Ủy ban nhân dân quận B theo thẩm quyền. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 4132/ĐDBĐ-VPTP do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập ngày 11/12/2006, khu đất có 4 vị trí. Phần đất tranh chấp trong vụ án này có vị trí số 4, trong đó ông Lê Văn T16 dựng diện tích 51,9m², có nguồn gốc do ông T4 cho đất cất nhà năm 1996, sau này được cấp sổ nhà A đường L, có đăng ký nhân khẩu thường trú, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc tuyến Tỉnh lộ 10, thuộc một phần phường B, phường B, phường T, quận B nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 11/8/2015 thì chức năng sử dụng đất: Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 1, một phần thửa 2, đường, tờ bản đồ số 14 (TL2005), phường T, quận B (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 15424/TTĐBĐD_VPĐD lập ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T43) nhỏ (khoảng 9,0m²) thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu, phần lớn còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông. Hiện nay, nhà đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy định tại Điều 101 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 21 và điểm b khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Qua rà soát, hiện nay tại vị trí đất nêu trên chưa có thông báo thu hồi, quyết định thu hồi giấy chứng nhận liên quan căn nhà 111 đường L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Lê Văn T6 những người cư trú trên đất tại địa chỉ A đường L phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất là 66,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 22/3/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T43 Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận nhà đất tại địa chỉ số A đường L, phường T, quận B, Thành phố H quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn T17 ban nhân dân quận B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T18 việc hủy Quyết định hành chính số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân quận B không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn

T6 giữ nguyên Quyết định giải quyết đơn tranh chấp số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1890/2020/DS-ST ngày 04/11/2020, Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 653/2020/QĐ-SCBSBA ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc A

Buộc bị đơn là ông **Lê Văn T19** trách nhiệm thanh toán cho bà **Nguyễn Thị Ngọc A7** tiền 5.484.581.382 đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất 66,5m² tại số A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản vẽ hiện trạng vị trí của Trung tâm Đo đạc bản đồ - **Sở T43** Thành phố Hngày 05/10/2015, nhằm tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường T, quận B – theo tài liệu năm 2004).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn tháo dỡ toàn bộ căn nhà số A đường L đã xây dựng trên phần diện tích 66,5m², nhằm tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính phường T, quận B – theo tài liệu năm 2004).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, về án phí dân sự sơ thẩm, về trách nhiệm do chậm thi hành án, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 281/2021/DS-PT ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1890/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2382/2023/DS-ST ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A

1.1. Buộc ông Lê Văn T, bà **Lê Thị L1** và những người đang cư trú tại địa chỉ A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh(thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ thứ 4, **Bộ Đ4**, huyện B(theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 1 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2005), **phường T, quận B** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Ngọc A8** Nguyen Hai N1(Nguyễn Ngọc H2do bà **Nguyễn Thị Ngọc A9** đại diện theo ủy quyền, toàn bộ diện tích đất 66,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - **Sở T43** Hlập ngày 22/3/2023. Trong quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên, bà **Nguyễn Thị Ngọc A10** nghĩa vụ chấp hành các thông báo, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc A11 lại giá trị xây dựng của căn nhà A đường L, phường T, quận B, Thành phố H ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc A12 trợ cho ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 các khoản thuế, phí, công sức tu bổ, tôn tạo trong thời gian sử dụng phần diện tích đất tại địa chỉ A đường L, phường T, quận B, Thành phố H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc A12 trợ chi phí di dời tài sản cho ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 và những người đang cư trú tại căn nhà A đường L, phường T, quận B, Thành phố H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.5. 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.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T18 việc yêu cầu hủy Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận nhà, đất tại địa chỉ A đường L, phường T, quận B, Thành phố H quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông T

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Ngày 16/11/2023 ông Lê Minh H4 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T21 cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Minh H10 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ cho ông T19 Luật sư L trình bày: Tờ bán đất không có tứ cận, Tòa án không thu thập bản vẽ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ chỉ ranh của bà Ngọc A13 tích đất tranh chấp ông Thới cha của bà A mua của ông C8 T được cho đất. Ông T3 sử dụng đất ổn định tặng cho ông THồ sơ không thể hiện ông T3 đăng ký tại địa chỉ tranh chấp. Án lệ số 33, bên giao đất không trực tiếp sử dụng đất, ông T4 sử dụng ổn định nên đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Ông H11 bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư, không đồng ý lấy nhà trả giá trị.

Người bảo vệ cho bà Ngọc A10 Luật sư L trình bày: Ông T3 có đăng ký đất. Đất của ông T3 nên UBND xã Tvận động cho đất cho bà Đ1 vận động cho đất ruộng cho người dân, đưa vào Hợp tác xã. Ông T3 xin lại đất thổ cư và đất vườn. Bà Ngọc A14 ký toàn bộ khu đất. Toàn bộ hồ sơ từ ông T3 sang bà Ngọc A5 chấp đất đai từ năm 1992. UBND xã làm thất lạc hồ sơ, có báo cáo và một số cán bộ bị

kỷ luật. Luật sư của bị đơn cho rằng không thể hiện vị trí đất, không có tứ cận là không đúng. UBND quận B quyết tranh chấp. Ông T3 san lấp mồ mả. UBND quận B minh vị trí đất, Văn bản 2406 đã thể hiện rõ, ông T3 thừa nhận chiếm đất và cho ông T22 bản vẽ thể hiện rõ. Tại phiên tòa, Công văn 345 ngày 13/3/2017 xác minh ông T19 nhà mẹ cho như vậy ông T19 một căn nhà khác. Xác minh của công an thì ông T20 L2 không có ở tại địa chỉ tranh chấp. Ông T20 L2 không có nhu cầu ở. Bà Ngọc A15 hỗ trợ tổng cộng 500 triệu đồng. Căn nhà bị quy hoạch toàn bộ, bà Ngọc A16 lại đất để có con đường vào khu mộ. Luật sư của bị đơn đề nghị áp dụng Án lệ số 33 không có căn cứ vì bà Ngọc A5 chấp liên tục từ năm 1992 đến nay. Ông T19 ký biên bản cam kết dỡ nhà trả đất. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, giữ y án sơ thẩm.

Bà Ngọc A17 bày: Thông nhất ý kiến của Luật sư.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Kháng cáo của bị đơn, đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Phân diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích cụ Nguyễn Kim T2 (cha bà Nguyễn Thị Ngọc A18) lại từ những người thừa kế của cụ Đỗ Văn C9. Tờ bán đứt đất ngày 12/02/1944 có lập Vi chứng do H4 chức làng Tchứng nhận ngày 12/02/1944. Ông T4 chỉ là người trông coi. Ông T4 tặng cho đất cho ông T23 đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Minh H10 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ Tường trình và cam kết về quan hệ nhân thân ngày 13/4/2015 và ngày 03/10/2020 của bà Nguyễn Thị Ngọc A10 nội dung: Cha mẹ của các cụ Nguyễn K1 T3 Nguyễn Thị C chết trước cụ T3 và cụ CCụ Nguyễn Kim T24 (sinh năm 1921, chết năm 1985), cụ Nguyễn Thị C1 (sinh năm 1920, chết năm 2001) có 3 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Ngọc A1 năm 1950; ông Nguyễn Ngọc H5 (Nguyễn Hsinh năm 1947 và Nguyễn Kim S (chết nhỏ). Đồng thời, theo Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú do Công an nhân dân Q cấp ngày 10/3/1982 và

các giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị Ngọc Aông Nguyễn Ngọc H12 bà A3 ông H2 là con của cụ ông Nguyễn Kim T24 và cụ bà Nguyễn Thị C10 vậy, bà Ngọc A3 ông N1 H2 là các đồng thừa kế đối với di sản của cụ T3 và cụ C11 lại, nên bà Ngọc A10 đủ điều kiện để khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T25 đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn không đủ điều kiện để khởi kiện bị đơn đòi quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[2.2] Căn cứ Tờ bán đứt đất của 13 người cháu chất cụ Đỗ Văn C12 (đã quá vãng) có lập Vi chứng do H4 chức làng T nhận ngày 12/02/1944 có nội dung: Nguyên ông của chúng tôi là Đỗ Văn C13 đã lâu rồi, có đứng bộ tại Làng T (Cmặt sở thổ số địa bộ A1 số hóa đồ 244, tờ thứ 4, đo đạc 1.^H 36^a.00^{ca}). Ngày nay, chúng tôi là người thừa hưởng của sở đất này, đều bằng lòng lập tờ này bán đứt sở thổ trên cho ông Nguyễn K1 T3 với giá 1.000 đồng. Kể từ ngày nay, chủ mua là ông Nguyễn K1 T3 được trọn quyền làm chủ vĩnh viễn sở đất này.

[2.3] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Ủy ban nhân dân xã T ngày 23/5/2003 (phục vụ giải quyết tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ngọc A3 ông Nguyễn Văn T26 hiện: Khu đất diện tích 0,743ha, nhằm một phần thửa 137, tờ bản đồ thứ 4 Bộ địa chính xã T, huyện B (theo Tài liệu 02/CT-UB), hiện trạng bên trên: Nghĩa địa, nhà, địa chỉ khu đất Ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

[2.4]. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T43 Hlập ngày 11/12/2006, thể hiện: Khu đất diện tích 1.556,2m², trong đó: Khu 1: 689,9m², Khu 2: 793,1m² và Khu 3: 73,2m², tờ bản đồ số 14 Bộ Đ4, quận B (theo tài liệu 2005).

[2.5]. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T43 Hlập ngày 22/3/2023, thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 66,5m² thuộc thửa đất số 1 và một phần thửa số 2, tờ bản đồ số 14, Bộ Đ4, quận B (theo tài liệu năm 2005) nhằm một phần thửa số 137, tờ bản đồ thứ 4 Bộ Đ4, huyện B (theo tài liệu 02/CT-UB) và trên đất có căn nhà số A đường L, Khu phố G, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

[2.6]. Theo Chứng thư thẩm định giá số 2880723, thể hiện giá trị nhà, đất 111 đường L như sau: Giá trị quyền sử dụng đất diện tích 66,5m² là 6.210.268.218 đồng; giá trị công trình xây dựng trên đất là 96.820.105 đồng.

[2.7]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự không có ý kiến về Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở T43 Hlập ngày 22/3/2023, đồng thời thống nhất diện tích đất tranh chấp là 66,5m² theo bản đồ nêu trên. Các đương sự không tranh chấp giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp và giá trị xây dựng của căn nhà số A đường L không yêu cầu Hội đồng xét xử thẩm định giá lại nhà, đất số A đường L

[2.8]. Theo các Báo cáo số 117/BC ngày 01/10/2003 của Tổ giải quyết tranh chấp đất đai Ủy ban nhân dân huyện B số 257/TTr-TNMT ngày 30/10/2007, Công văn số 1938/TNMT ngày 27/11/2012 và Báo cáo số 67/BC-TNMT-PC ngày

15/4/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B hiện: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 137, tờ bản đồ số 04, xã T, huyện B (theo tài liệu chỉ thị 02/CT-UB), là đất thổ tập trung thuộc Khu áp chiến lược có nguồn gốc của cụ Đỗ Văn C7 1944, thông qua H4 chức làng T các chi của cụ Đỗ Văn C14 Tờ bán đứt đất cho cụ Nguyễn Kim T24 (cha của bà Nguyễn Thị Ngọc A19) tích 1,36ha với giá 1.000 đồng. Nhận đất xong, cụ T3 chừa ra khoảng 2.000m² đất để làm đất thổ mộ gia tộc và gia tộc cụ T3 đã chôn thân nhân liên tục từ trước và sau ngày 30/4/1975. Trước năm 1968, do đất còn trống và hoàn cảnh gia đình ông Nguyễn Văn T27 khó khăn, ông T3 đã đồng ý cho ông T4 cất 01 căn nhà tạm trên phần đất trống của khu thổ mộ để ở và phần đất này ông T4 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ngày 29/3/1999 và hiện nay gia đình cụ T3 có bà Nguyễn Thị Ngọc A4 diện không khiếu nại căn nhà này của ông T14 năm 1975, gia đình cụ T3 vẫn quản lý thửa đất trên và chôn cất người thân trong gia tộc. Đến năm 1985, Ủy ban nhân dân xã T 200m²/2.000m² đất để cấp cho mẹ liệt sĩ cất nhà ở, được một thời gian thì bán cho một số hộ dân sử dụng (gia đình cụ T24 có bà Nguyễn Thị Ngọc A4 diện cũng không khiếu nại phần đất này). Trong quá trình ông T4 quản lý đất thổ mộ của cụ T3 thì ông T4 đã tự tặng cho ông Lê Văn T28 diện tích đất tranh chấp và xây dựng nhà trái phép trên đất.

[2.9]. Tại Công văn số 1938/TNMT ngày 27/11/2012 của Phòng T quận B xác định phần đất tranh chấp, gia đình nguyên đơn có giấy tờ mua bán được chế độ cũ xác nhận, được quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai 2003, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B dẫn bà Nguyễn Thị Ngọc A20 đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân để giải quyết theo thẩm quyền.

[2.10]. Qua nhiều năm giải quyết khiếu nại của bà N1 A Ủy ban nhân dân quận B ban hành nhiều văn bản nêu trên buộc những người xây nhà trái phép trên đất phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho gia đình bà A Đến ngày 07/10/2013, Ủy ban nhân dân quận B Quyết định số 9404/QĐ-UBND “Công nhận cho gia đình ông Nguyễn K1 T3 có bà Nguyễn Thị Ngọc A4 diện được quyền sử dụng phần đất có diện tích 562,3m² đất, còn việc gia đình bà A21 tranh chấp với các hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông T29 khởi kiện tại Tòa án, nếu bà A10 yêu cầu”.

[2.11]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cấp bản sao toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp. Tại Công văn số 4932/CNBT ngày 23/12/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B: “Hiện không tìm thấy hồ sơ lưu trữ một phần thửa 137, tờ bản đồ số 14 phường T, quận B theo Công văn 5381/TATP-TLĐ ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.12]. Ngày 05/9/2023, Tòa án đã có Quyết định số 4327/2023/QĐ-CCTLCC yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến

thông tin quy hoạch, Thông báo thu hồi đất, Quyết định thu hồi đất, mục đích sử dụng đất, ý kiến của cơ quan chuyên môn về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tranh chấp tại địa chỉ A đường L Ngày 29/9/2023, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 4311/UBND ngày 29/9/2023 cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

[2.13]. Trong thời gian ông T4 quản lý đất thổ mộ giùm cho cụ T3 đã tự ý chuyển nhượng một số thửa đất cho các hộ dân và chia cho con xây dựng nhà trái phép trên đất. Bản thân ông T4 biết rõ phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của mình mà tự ý tặng cho ông Lê Văn T30 trái pháp luật. Khi còn sống, ông T4 đã thừa nhận sự việc này và cam kết sẽ tháo dỡ nhà trả đất cho gia đình nguyên đơn nhưng chưa thực hiện.

[2.14]. Giấy cho đất cất nhà ở ngày 20/3/1996, có nội dung: Ông Nguyễn Văn T31 cháu là ông Lê Văn T32 tích đất chiều ngang 5m, chiều dài 10m. Giấy cho đất này không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Ngoài giấy cho đất cất nhà ở ngày 20/3/1996, bị đơn không có bất kỳ giấy tờ nào khác chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2.15]. Quyết định 9404 xác định diện tích nhà số A đường L 51,9m² là căn cứ theo bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T lập ngày 11/12/2006. Quá trình giải quyết khiếu nại và giải quyết vụ án có thay đổi về diện tích đất do bị đơn sử dụng trên thực tế. Căn cứ Bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T43 ngày 22/3/2023 thể hiện nhà số A đường L hiện có diện tích 66,5m².

[2.16]. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Kim T24 (cha bà Nguyễn Thị Ngọc A18) lại từ những người thừa kế của cụ Đỗ Văn C9. Tờ bán đứt đất ngày 12/02/1944 có lập Vi chứng do H4 chức làng T chứng nhận ngày 12/02/1944 nên quyền sử dụng đất tại địa chỉ A đường L quyền sử dụng hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

[2.17]. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp tồn tại căn nhà số A đường L Căn cứ kết quả xác minh ngày 08/5/2023 của Công an phường T ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 không còn cư trú tại địa chỉ A đường L Ông T bà L2 hiện không còn cư trú tại địa chỉ trên, đang ở nhà con của ông, bà tại huyện C, tỉnh An Giang Căn cứ Công văn số 2018/UBND ngày 24/5/2023 của Ủy ban nhân dân quận B Công văn số 1669/UBND ngày 12/6/2023 của Ủy ban nhân dân phường T cơ sở xác định hiện nay ông T20 L2 không thuộc đối tượng áp dụng quy định chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021 - 2025 của Chính phủ. Như vậy, tại thời điểm xét xử, ông T6 bà L2 đã có nơi ở khác, không thuộc đối tượng được nhận trợ cấp hộ cận nghèo tại địa phương với mã số hộ 27454070225 HCN, không thuộc đối tượng áp dụng quy định chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021 - 2025. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người cư trú tại địa chỉ A đường L trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc A và ông N3 Hai N1 (Nguyễn Ngọc H2 do bà Ngọc A4 diện theo ủy quyền toàn bộ diện tích đất 66,5m² theo Bản

đồ hiện trạng vị trí ngày 22/3/2023 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[2.18]. Xét ý kiến của nguyên đơn về việc tự nguyện hoàn giá trị xây dựng của căn nhà số A đường Lỗ trợ các khoản thuế, phí, công sức tu sửa, tôn tạo và hỗ trợ chi phí di dời tài sản với tổng số tiền 500.000.000 đồng. Hiện nay, quan hệ hôn nhân của ông **Lê Văn T20** Lê Thị L2 còn tồn tại; nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho ông **T20** L2 và những người cư trú tại địa chỉ A đường L là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 2880723/CT-TV ngày 08/8/2023 của **Công ty Cổ phần Đ5** xây dựng căn nhà số A đường L là 96.820.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho ông **T20** L2 số tiền 100.000.000 đồng là có lợi cho ông, bà. Đồng thời, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho gia đình ông **T33** tiền 100.000.000 đồng và các khoản thuế, phí, công sức tu sửa, tôn tạo cho ông **T20** L2 số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp.

[2.19]. Công văn số 2799/UBND ngày 05/7/2023 của **Ủy ban nhân dân quận B**: “Theo tài liệu 02/CT-UB phân đất liên quan có diện tích 1.310,5m²/13.6000m² thuộc một phần thửa 137, tờ bản đồ số 04, bộ địa chính **xã T, huyện B phường T, quận B** thổ tập trung”. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định mục đích sử dụng đất tại địa chỉ A đường L là đất ở, gia đình nguyên đơn có sử dụng 2.000m² đất thổ trong tổng số 13.6000m² đất thổ đã nhận chuyển nhượng của cụ C1 để làm đất ở và chôn cất người thân. Tuy nhiên, phần diện tích đất tranh chấp 66,5m² có nguồn gốc là đất ở, gia đình nguyên đơn không chôn cất người thân tại vị trí đất tranh chấp với bị đơn. Đồng thời, ông **Lê Minh H10** người đại diện theo ủy quyền của ông **Lê Văn T20** Lê Thị L2 và ông **Huỳnh P** L4 cùng xác nhận phần diện tích đất tranh chấp 66,5m² tại địa chỉ A đường L trước đây là đất trống và chưa từng chôn cất ai.

[2.20]. Căn cứ Thông báo nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 5481/TB ngày 10/8/2023 của **Chi cục Thuế quận B**: Thông tin về người nộp thuế là ông **Lê Văn T34** số thuế 8226185621 ngày cấp 08/9/2012; Thông tin về nhà, đất: “Địa chỉ thửa đất 111 **đường L, phường T, quận B, Thành phố H** đất: Đất ở đô thị...”. Căn cứ Văn bản số 9829/CCTBBT-LP4 ngày 13/9/2023 và Văn bản số 9582/CCTBT-TB&TK ngày 20/9/2023 của **Chi cục Thuế quận B** **Lê Văn T35** thuế sử dụng đất tại địa chỉ A đường L là loại thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Ông **T36** kê khai thuế lệ phí trước bạ nhà đất và thuế tiền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên. Theo Danh sách Biên lai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đính kèm Công văn số 2486/UBND ngày 29/8/2023 của **Ủy ban nhân dân phường T** hiện: Nội dung thu thuế của ông **Lê Văn T37** địa chỉ A đường L trong các kỳ thuế năm 2012, 2013, 2014, 2018, 2019, 2020 và 2021 là thu từ đất ở tại đô thị.

[2.21]. Về thông tin quy hoạch và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ A đường L: Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư dọc tuyến Tỉnh lộ 10, thuộc một phần **phường B, phường B, phường T, quận**

B nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 11/8/2015. Vị trí khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 22/3/2023 có một phần nhỏ (khoảng 9,0m²) thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu, phần lớn còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông. Qua rà soát, hiện nay chưa có Thông báo thu hồi, Quyết định thu hồi giấy chứng nhận liên quan đến nhà A đường L. Do đó, khi Nhà nước thực hiện mở đường hoặc thực hiện các chính sách có liên quan đến quyền sử dụng đối với diện tích đất 66,5m² này, người sử dụng đất có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền và được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở khi đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch, thực hiện các chính sách, quy định, quy hoạch đất đai của Nhà nước, giao đất này cho cơ quan chức năng thực hiện mở đường khi có yêu cầu.

[2.22]. Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp do gia đình ông sử dụng ổn định, có đăng ký kê khai nhà đất, đóng thuế và đất không có tranh chấp là không có cơ sở. Tại Báo cáo số 117/BC ngày 01/10/2003 của Tổ giải quyết tranh chấp đất đai huyện B xác định nguyên nhân phát sinh tranh chấp: Do ông T4 chuyển nhượng cho một số người và cho con cất nhà trên đất trống (chưa chôn cất) và xen cả trong các ngôi mộ. Việc làm này, bà **A6** đồng ý nên phát sinh tranh chấp từ năm 1992 cho đến nay. Đồng thời, ý kiến nhận xét của Tổ giải quyết tranh chấp đất đai là: Đất có nguồn gốc của **Cụ Nguyễn Kim T38** lại của cụ **Đỗ Văn C15** vợ là cụ **Nguyễn Thị L5** năm 1944 có sự chứng kiến của các con cháu cụ C1 là đúng... Ông T4 không chứng minh được đất có nguồn gốc của ông bà để lại. Ông **Nguyễn Văn T39** có đăng ký phần đất nào khác trong khuôn viên thổ mộ gia tộc bà **A22** chuyển nhượng hoặc cho nhiều người khác được **Ủy ban nhân dân xã T** thời kỳ xác nhận chuyển nhượng là không đúng theo nguyên tắc quản lý đất đai mà pháp luật quy định.

[2.23]. Tờ bán đất ngày 12/02/1944 có nội dung: Nguyên ông của chúng tôi là **Đỗ Văn C13** đã lâu rồi, có đứng bộ tại Làng T (Cmặt sở thổ số địa bộ A1) Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng số địa bộ A1 là Bằng khoán 1175 nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận.

[2.24]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày không có cơ sở để xác định diện tích đất được liệt kê trong Quyết định số 9404/QĐ-UBND là diện tích đất của cụ C1 sử dụng trước khi chuyển nhượng cho cụ **T24** là không có căn cứ, nên không chấp nhận. Đồng thời, Quyết định số 9404/QĐ/UBND ngày 07/10/2013 của **Ủy ban nhân dân quận B** không giải quyết nội dung tranh chấp giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc A3** ông **Lê Văn T40** không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông **T17** **ban nhân dân quận B** hành Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định. Do đó, bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của

bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 33 hủy Quyết định này và công nhận nhà, đất 111 đường L thuộc quyền sử dụng của bị đơn là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng. Ông H7 diện cho ông Tkháng c không có cơ sở do đó Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T30 người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các khoản 2, khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 3 Điều 35; khoản 1 Điều 37; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 158, 160, 163, 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T41

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2382/2023/DS-ST ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A

1.1. Buộc ông Lê Văn T, bà Lê Thị L1 và những người đang cư trú tại địa chỉ A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh(thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ thứ 4, Bộ Đ4, huyện B(theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa đất số 1 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu năm 2005), phường T, quận B trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc A8 Nguyen Hai N1(Nguyễn Ngọc H2do bà Nguyễn Thị Ngọc A9 đại diện theo ủy quyền, toàn bộ diện tích đất 66,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở T43 Hlập

ngày 22/3/2023. Trong quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên, bà Nguyễn Thị Ngọc A10 nghĩa vụ chấp hành các thông báo, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc A11 lại giá trị xây dựng của căn nhà A đường L, phường T, quận B, Thành phố H ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc A12 trợ cho ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 các khoản thuế, phí, công sức tu bổ, tôn tạo trong thời gian sử dụng phần diện tích đất tại địa chỉ A đường L, phường T, quận B, Thành phố H số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc A12 trợ chi phí di dời tài sản cho ông Lê Văn T20 Lê Thị L2 và những người đang cư trú tại căn nhà A đường L, phường T, quận B, Thành phố H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.5. 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.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T18 việc yêu cầu hủy Quyết định số 9404/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận nhà, đất tại địa chỉ A đường L, phường T, quận B, Thành phố H quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông T

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A23 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AG/2010/09114 ngày 19/8/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lê Văn T42 miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị Ngọc A24 nguyện chịu và đã nộp đủ cho cơ quan có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T42 miễn án phí dân sự phúc thẩm.

H5 lại cho ông Lê Văn T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2023/0000882 ngày 20/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu (Án - NTCL).

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

Đinh Ngọc Thu Hương