TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 605/2025/DS-PT
Ngày: 04 - 6 - 2025
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

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 Nguyễn Thị Thúy Hòa;

*Các Thẩm phán:*Ông Lê Văn An;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - 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 tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về vụ án *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 906/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024 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 1080/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1950 (chết năm 2022);

Địa chỉ: Số A Tổ G, đường số B, khu phố A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số A Tổ G, đường số B, khu phố A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1:

- Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số B D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số E khu phố D, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003308, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 23/5/2023 tại Văn phòng C5, số D N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Nguyễn Thị Hồng G, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số A Tổ G, đường số B, khu phố A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Nhà không số, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1929;

Địa chỉ: Số A Tổ G, đường số B, khu phố A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số E đường N, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003506, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 03/8/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà - Thành phố H.

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

3.1. Bà Mai Thị Bách N2 - Sinh năm 1998;

Địa chỉ: Số H L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2: Ông Nguyễn Hồng N3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số E đường N, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 004082, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/9/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà - Thành phố H.

3.2. Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1960;

3.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số I L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà P: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số A Đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 14890, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2023 tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Vũ Thị H ủy quyền lại cho ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số A Đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11374, quyển số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2024 tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Vũ Thị N4, sinh năm 1955;

3.6. Ông Tạ Công Q1, sinh năm 1985;

3.7. Ông Tạ Công K, sinh năm 1977;

3.8. Ông Hoàng Công M, sinh năm 1959;

3.9. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1991;

3.10. Trẻ Tạ Quang M1, sinh năm 2017;

3.11. Trẻ Tạ Quang K1, sinh năm 2021;

Cùng địa chỉ: Nhà không số (Đối diện nhà 129/2/1) Đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số A Đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số C đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Lệ N5, sinh năm 1980 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận G.

Theo giấy ủy quyền số 13/GUQ-UBND ngày 10/4/2024.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hồng N1 - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Bà Nguyễn Thị Hồng N1, ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Trung C, ông Nguyễn Thế T1, ông Nguyễn Hồng N3, ông Nguyễn Minh H1; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 11/4/2018, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 19/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/8/2023 và ngày 25/9/2023 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N là người thừa kế hợp pháp toàn bộ bất động sản (toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất) do ông bà nội của ông Nguyễn Văn N là ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị T3 (đều đã chết) để lại cho cha ông Nguyễn Văn N là ông Nguyễn Văn S, có đứng tên bằng khoán trích sao điền thổ thuộc về bất động sản số 45, A, tờ bản đồ số 01, diện tích 22.109m² (2,2ha) lập bộ ngày 27/4/1939 (nay thuộc địa chỉ: 129/2/8 tổ G, khu phố A, đường số B,

Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị T3 có 02 người con gồm: Ông Nguyễn Văn Đ (bác ruột ông Nguyễn Văn N) và ông Nguyễn Văn S (cha ruột ông Nguyễn Văn N). Ông S và ông Đ cũng là người mà bà T3 làm giấy cho thừa hưởng mảnh đất, đồng thời, hai người đứng địa bộ bằng khoán điền thổ số 45 đã được lập trong sổ địa bộ của làng A, tỉnh Gia Định vào ngày 20/5/1963 và tờ khai thuế thổ trạch năm 1962. Năm 1965, ông Nguyễn Văn Đ chết nên toàn bộ số đất này chuyển sang cho ông S quản lý và sở hữu.

Ông Nguyễn Văn S có 05 người con gồm:

- Nguyễn Thị C1 (chết);

- Nguyễn Thị C2;

- Nguyễn Thị T4;

- Nguyễn Văn N;

- Nguyễn Văn T5 (chết).

Ngày 16/7/1975, ông S có làm đơn xác nhận diện tích đất này với Chủ tịch Ủy ban nhân dân C7 và Ban nông hội An Nhơn Xã (ông Nguyễn Văn B1). Đến ngày 18/10/1975 Chủ tịch Ủy ban nhân dân C7, phường C, Quận E, S và Ban nông hội An Nhơn Xã có đóng dấu và xác nhận vị trí đất trên thuộc sở hữu của ông S.

Năm 1968, ông S có cho ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị R (ba và mẹ ruột của bà Nguyễn Thị B) là hộ dân di cư từ miền B vào ở nhờ và mượn đất để trồng hoa màu trên phần đất tranh chấp và cũng như phần đất có mồ mã gia tộc. Năm 1994, ông S chết và đã được chôn cất tại khu đất này. Hiện tại khu đất vẫn còn ba ngôi mộ:

- Mộ ông Nguyễn Văn Đ (bác ông Nguyễn Văn N) chết năm 1965;

- Mộ ông Nguyễn Văn T5 (em trai ông Nguyễn Văn N) chết năm 1968;

- Mộ ông Nguyễn Văn S (cha ông Nguyễn Văn N) chết năm 1994.

Gia đình ông Nguyễn Văn N vẫn thường xuyên nhang khói từ năm 1965 cho đến nay. Gia đình ông Nguyễn Văn N cũng chưa từng mua, bán hay chuyển nhượng phần đất trên cho bất kỳ ai. Sau khi ông Nguyễn Văn S chết, gia đình ông N vẫn trông coi và canh tác trên phần đất nêu trên. Tuy nhiên, bà B (bị đơn) vẫn đi kê khai và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Đến ngày 03/6/1999 bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G930624 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00045 QSDĐ/1) có diện tích 265m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là phần đất mồ mả gia tộc của ông N thuộc Bằng khoán số 45, A, tờ bản đồ số 01, diện tích 22.109m² (2,2ha) lập bộ ngày 27/4/1939 (nay thuộc địa chỉ: 129/2/8 tổ G, khu phố A, đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, ông N đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân

Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu phường giải quyết vấn đề chiếm dụng tài sản trái phép bằng việc bà B đi kê khai và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất gian dối nêu trên.

Ủy ban nhân dân Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã mời hai bên lên để hòa giải 3 lần nhưng không thành. Ông N có nhận được thông báo số 122/TB-UBND ngày 26/01/2018 về việc hòa giải không thành và thống nhất chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, ngày 27/9/2017, trong thời gian tiến hành hòa giải tranh chấp lần 3 tại Ủy ban nhân dân phường, bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Mai Thị Bách N2 theo Hợp đồng số 31774 lập ngày 08/9/2017 và được Văn phòng Đăng ký đất đai quận G xác nhận.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị B trả lại phần diện tích đất 265m² (trên đó có 3 ngôi mộ) thuộc tờ bản đồ số 1, thửa đất số 503, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G930624 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00045 QSDĐ/1) có diện tích 265m² thuộc thửa đất số 503 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/1999;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31774, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 do bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Mai Thị Bách N2 đối với nhà đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy cập nhật sang tên cho bà Mai Thị Bách N2 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận G xác nhận ngày 27/9/2017 đối với phần đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, tọa lạc đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 265m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tuyên hủy một phần diện tích đất chồng lấn gồm diện tích (4), (6) và một phần diện tích ngôi nhà bê tông gồm (3), (7), được thể hiện tại 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;

- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 00905/26878) có diện tích 48,6 m^2 thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân quận G, Thành

phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/5/2007;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5511/HĐCNQSDĐ lập ngày 08/6/2007 tại Phòng C6 do bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P đối với nhà đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tuyên hủy cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị P do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận G xác nhận ngày 20/6/2007;

- Tuyên hủy giấy ủy quyền cho toàn quyền quyết định giữa bà Nguyễn Thị P và bà Vũ Thị H đối với nhà đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng G trình bày:*

Bà và bà Nguyễn Thị Hồng N1 trong vụ án này là con gái ruột của ông Nguyễn Văn N (chết năm 2022) và bà Lê Thị Dèm C3 (chết năm 2007). Cha mẹ bà chỉ có hai người con là bà và bà N1; Ngoài hai chị em bà thì cha mẹ bà không ai có con riêng ngoài hôn nhân.

Bà được biết các thửa đất trong vụ án trên mà cha bà khởi kiện và tranh chấp với bị đơn là bà Nguyễn Thị B tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khi cha bà còn sống có nguồn gốc đất từ trước đến nay là của tổ tiên ông bà nội, cha mẹ bà quản lý và sử dụng. Bà là người con gái thứ hai của cha bà đã lập gia đình riêng và cũng không sống chung cùng cha và chị gái là bà Nguyễn Thị Hồng N1 nên không quan tâm đến vụ việc tranh chấp đất. Cho nên, bà tự nhận thấy bản thân không có công sức đóng góp trong việc quản lý, sử dụng, giữ gìn tài sản chung của gia đình nên bà từ chối nhận và hưởng quyền thừa kế (nếu có) cũng như quyền kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cha bà trong vụ án này.

Vì vậy, nay bà xin được quyền từ chối việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trong vụ án này và đồng ý đề chị bà là bà Nguyễn Thị Hồng N1 được toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề trong vụ án này. Và kể từ khi bà từ chối việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thì các quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà trong vụ án này cũng chấm dứt nên bà không liên quan, không có ý kiến gì về vụ án và đồng thời không tranh chấp, không khiếu nại và không kháng cáo vụ án với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vì bà đã từ chối.

Đồng thời, việc bà từ chối kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là cha bà như nêu trên thì cũng đồng nghĩa với việc bà cũng từ chối quyền thừa kế theo pháp luật về di sản do người chết là cha mẹ tôi ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D Chị để lại (nếu có).

Bà xin cam đoan nội dung bà trình bày nêu trên là đúng sự thật, do bà tự quyết định, không bị ai ép buộc và không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ của bà với người khác.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thế T1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 503 (thửa mới 68), tờ bản đồ số 1, (tờ bản đồ mới số 18), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc đất công theo bằng khoán số 45 xã A, do cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Thân Thị R1 sử dụng từ trước năm 1975, khoảng năm 1968 cha mẹ chết để lại cho bà B tiếp tục sử dụng.

Ngày 19/12/1983, bà Nguyễn Thị B có kê khai thửa đất nêu trên theo chỉ thị 299/TTg, đến năm 1991 bà B cũng đăng ký kê khai theo chỉ thị 02/CT-UB.

Năm 1999, bà Nguyễn Thị B xin đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00045 QSDĐ/1 ngày 03/6/1999. Bà B tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến năm 2017 thì chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1 cho bà Mai Thị Bách N2 theo Hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất số 31774 do Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/9/2017. Bà B đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà N2 và đã bàn giao toàn bộ khu đất cho bà N2 quản lý, sử dụng. Bà N2 đã thực hiện các thủ tục pháp lý cập nhật đăng bộ sang tên ngày 27/9/2017. Hiện nay, bà N2 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nay gia đình ông Nguyễn Văn N khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên, bà B không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình ông Nguyễn Văn N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đình Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị H trình bày tại bản tự khai ngày 15/9/2023:*

Ngày 08/6/2007, tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị P đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18 có diện tích 48,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 17/5/2007, đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ngày 07/9/2007 bà Nguyễn Thị P có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 liền kề thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 nêu trên. Việc chuyển nhượng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường A, quận G chứng thực ngày 07/9/2007.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B, bà P đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và được cập nhật biến động sang tên ngày 20/6/2007 đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18 có diện tích 48,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320. Đối với một phần diện tích đất

thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999, bà P chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, nhưng toàn bộ hai diện tích đất nhận chuyển nhượng từ bà B, bà P đã được nhận bàn giao đất và xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay.

Tại Giấy ưng thuận do bà Nguyễn Thị B lập ngày 07/9/2007, và Giấy cam kết do bà Nguyễn Thị P lập ngày 07/9/2007, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường A chứng thực đều thể hiện bà B cho bà P trổ cửa khi xây dựng nhà khi bà B có nhu cầu xây dựng hoặc chuyển nhượng cho người khác thì bà P phải kết cửa. Như vậy, thực tế có việc bàn giao đất, chỉ ranh trên thực địa thì giữa các bên mới có việc thỏa thuận cho trổ cửa sổ khi xây dựng nhà. Ngoài ra, theo biên bản xác minh do Công an P1, quận G cung cấp thông tin, căn nhà không số đối diện nhà 129/02/01 đường số B, Phường A được bà Nguyễn Thị P sinh năm 1965 xây dựng năm 2007. Hiện nay, bà P ủy quyền cho bà H toàn quyền quyết định.

Đến khi ông N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị P mới biết được từ năm 2017 ông N đã có đơn tranh chấp gửi các cơ quan chức năng, từ năm 2007 đến năm 2017 bà P xây nhà sinh sống trên đất, nhưng ông N không có ý kiến phản đối gì, cũng không tranh chấp gì, mặc dù ông N ở sát diện tích đất bà P nhận chuyển nhượng. Quá trình đo đạc áp ranh của cơ quan chuyên môn đã xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 và số AI 250320 bị chồng lấn 11,7m².

Về nội dung khởi kiện của ông N, bà P có ý kiến như sau: Việc tranh chấp giữa các bên không liên quan đến bà P, tuy nhiên, diện tích đất 48,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 17/5/2007 và diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 được bà P nhận chuyển nhượng hợp pháp, khi nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp, bà P đã nhận đất sử dụng ổn định đến nay. Do đó, bà P là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng, giao dịch giữa bà P và bà B là đối tượng được pháp luật bảo vệ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với diện tích đất mà bà P nhận chuyển nhượng từ bà B nêu trên.

Đối với diện tích đất bị chồng lấn, vì các giấy chứng nhận nêu trên đều không thể hiện tọa độ vị trí thửa đất, hướng nam thửa đất số 503 lại giáp đường nhựa, nên cần làm rõ từ năm 1999 cho đến nay độ rộng con đường có bị thay đổi về phía thửa đất số 503 hay không. Bởi nếu độ rộng con đường thay đổi, diện tích tăng thêm của con đường có một phần diện tích đất của thửa đất số 503 sẽ dẫn đến lệch ranh giới của thửa đất số 503 và hệ quả khi áp ranh, hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 và số AI 250320 bị chồng lấn làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà P. Đối với diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp

cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999, bà P nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P sẽ xem xét để quyết định có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này hay không.

Đối với việc bà P chuyển nhượng diện tích đất 48,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 17/5/2007 cho bà H bằng hợp đồng ủy quyền. Bà P và bà H không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ngày 23/9/2023 ông Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị P có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Mai Thị Bách N2 ký kết ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 14,8m^2 mà bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 07/9/2007.

- Tuyên hủy cập nhật biến động ngày 27/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, cập nhật biến động sang tên bà Mai Thị Bách N2 đối với diện tích đất 265m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999.

- Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m, tổng diện tích khoảng 14,8m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 có hiệu lực để ông Q bà P thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định.

** Bà Vũ Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau*:

Ngày 08/6/2007, tại Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị P đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18 có diện tích 48,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 17/5/2007. Hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật và bà P đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Ngoài ra, vì muốn tăng diện tích thửa đất, ngày 07/9/2007 bà Nguyễn Thị P có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m, tổng diện tích khoảng 14,8m^2 thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 liền kề thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 nêu trên. Việc chuyển nhượng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường A, quận G chứng thực ngày 07/9/2007. Hợp đồng này được chứng thực theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Đối với phần đất này, bà P chưa làm thủ tục đăng ký biến

động đất đai theo quy định, bà P đã được nhận bàn giao đất và xây dựng nhà ở ổn định cho đến hiện nay.

Sau đó, bà H được biết ông N có đơn khởi kiện với bà Nguyễn Thị B tháng 9/2023. Sau khi sao chụp tài liệu từ Tòa án, bà mới biết được toàn bộ diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 (trong đó có một phần thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Mai Thị Bách N2. Việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho bà P vào năm 2007 của bà B đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Do đó, nay bà có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Mai Thị Bách N2 ký kết ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 14,8m² mà bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 07/9/2007.

- Tuyên hủy cập nhật biến động ngày 27/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, cập nhật biến động sang tên bà Mai Thị Bách N2 đối với diện tích đất 265m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999.

- Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m, tổng diện tích khoảng 14,8m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 có hiệu lực để chúng tôi thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định.

Ngày 26/10/2023 bà Vũ Thị H có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên gồm các ông bà: Vũ Thị N4, Tạ công Q1, Tạ Công K, Hoàng Công M, Nguyễn Thị Thanh T2, Tạ Quang M1, Tạ Quang K1 trình bày:*

Các ông bà là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 601/2018/TLST-DS ngày 01/8/2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N và bị đơn là bà Nguyễn Thị B. Nay các ông bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

** Phòng C6, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại Công văn số 179/CV-CCS ngày 25/3/2024 như sau:*

Về trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 15127 ngày 08/6/2007:

- Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) liên quan đến bất động sản tọa lạc tại: thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất: Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí

Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị P là phù hợp với quy định của pháp luật, có căn cứ pháp lý đầy đủ và dựa trên ý chí của các bên giao kết được thể hiện tại hợp đồng.

- Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp về quyền sử dụng, tài sản không bị ngăn chặn, kê biên hay tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà B.

Về trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 31591 ngày 10/10/2013:

- Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với bất động sản tại địa chỉ: Thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị P, và bên được ủy quyền là bà Vũ Thị H là phù hợp với quy định pháp luật, có căn cứ pháp lý chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng và trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên thể hiện tại thời điểm yêu cầu công chứng.

- Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản có tranh chấp hoặc bên ủy quyền không phải là chủ sở hữu hoặc đất trên bị hạn chế định đoạt, hoặc bị cưỡng ép, lừa dối, nhầm lẫn nên đã tiến hành ký chứng nhận theo quy định.

Về trình tự, thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 31774 ngày 08/9/2017:

- Ngày 08/9/2017, Công chứng viên Phòng C6 có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) liên quan đến bất động sản tọa lạc tại: thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất: Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Mai Thị Bách N2.

- Trên cơ sở ý chí của các bên và căn cứ vào giấy tờ pháp lý do cơ quan có thẩm quyền cấp, Công chứng viên đã soạn thảo, đánh máy Dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho các bên. Bà Mai Thị Bách N2 tự đọc lại, riêng bà Nguyễn Thị B có tự mời nhân chứng là bà Đỗ Thị Thùy D1 chứng kiến việc nghe Công chứng viên đọc và giải thích nội dung hợp đồng, đã được nghe giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của hợp đồng và đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng. Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên.

- Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định hay các bên đang thực hiện giao dịch ẩn dấu, giả tạo hay tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công chứng viên Phòng C6 thực hiện việc chứng nhận đều tuân thủ đầy đủ trình tự thủ tục công chứng các hợp đồng nêu trên. Đặc biệt, đều có các căn cứ pháp lý chứng minh bên thực hiện giao dịch (bên chuyển nhượng, bên uỷ quyền) đều là những người có quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản họ giao dịch, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng (thông qua nội dung thể hiện trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp).

- Do đó, Phòng C6 đề nghị Toà án xét xử theo đúng quy định pháp luật. Phòng C6 đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc hòa giải xét xử tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

** Tại Bản tự khai ngày 13/8/2024 bà Trần Lệ N5 là người đại diện của Ủy ban nhân dân Quận G trình bày:*

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và cơ sở pháp lý các giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân quận G đã có Công văn số 3354/UBND-TNMT ngày 24/6/2024 gửi đến Tòa án.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận G: Về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử đất số 00045QSDĐ/1 ngày 03/6/1999 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00905/26878 ngày 15/7/2007 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B và các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn hoặc của đương sự khác (nếu có), Ủy ban nhân dân quận G đề nghị cơ quan Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 906/2024/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Điều 2, Điều 33, Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 46, Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 2 Điều 49, khoản 2 Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 4 Điều 76, điểm e khoản 1 Điều 137, khoản 6 Điều 138 Luật đất đai năm 2024;

- Căn cứ Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ;

- Căn cứ khoản 3 và 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị B hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng N1 và bà Nguyễn Thị Hồng G phần đất có diện tích là 265m^2, thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 1 và phần đất có diện tích 48.6 m^2 thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G930624 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00045 QSDĐ/1) có diện tích 265m^2 thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 00905/26878) có diện tích 48,6m^2 thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 17/5/2007.

1.3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5511/HĐCNQSDĐ lập ngày 08/6/2007 tại Phòng C6 do bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P đối với nhà đất tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Hủy cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị P trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250320 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 00905/26878), đăng ký thay đổi ngày 20/6/2007.

1.5. T6 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 31774 quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 do bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bà Mai Thị Bách N2 đối với phần đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Hủy cập nhật sang tên bà Mai Thị Bách N2 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh quận G xác nhận ngày 27/9/2017 đối với phần đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại đường số B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Tuyên hủy giấy ủy quyền cho toàn quyền quyết định giữa bà Nguyễn Thị P và bà Vũ Thị H đối với nhà đất tại thửa đất số 507 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường số B, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8. Công nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn và nguyên đơn được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bị đơn bà Nguyễn Thị B, bà Mai Thị Bách N2 và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình Q bà Nguyễn Thị P về phần đất chồng lấn tại các vị trí số 4, số F và phần diện tích bà P mua thêm của thửa 503 từ bà B vào năm 2007 có diện tích khoảng 14,8m^2 theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H lập ngày 18/8/2023 cho ông Q bà P được quyền sở hữu, sử dụng. (Đính kèm Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/8/2023).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị P về việc:

3.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Mai Thị Bách N2 ký kết ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 14,8m^2 mà bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 07/9/2007.

3.2. Tuyên hủy cập nhật biến động ngày 27/9/2017 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, cập nhật biến động sang tên bà Mai Thị Bách N2 đối với diện tích đất 265m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị P.

4.1. Công nhận phần diện tích đất có chiều ngang 01m, chiều dài 14,8m, tổng diện tích 14,8m² thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đình Q.

4.2. Bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đình Q được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa và xin cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

5. Ghi nhận việc bà Mai Thị Bách N2 đã giành chiều ngang 1 mét và chiều dài từ ngoài đường vào tới mộ cho gia đình nguyên đơn đi vào viếng mộ.

6. Ghi nhận việc bà Vũ Thị H đồng ý hỗ trợ cho phía nguyên đơn số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

7. Bà Mai Thị Bách N2 cùng bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Đình Q được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin tách thửa, nhập thửa và xin cấp lại Giấy chứng nhận mới cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Tại đơn kháng cáo ngày 15/10/2024 và đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung kháng cáo ngày 12/11/2024, bà Nguyễn Thị Hồng N1 và ông Nguyễn Hữu T (người đại diện theo ủy quyền của bà N1) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/10/2024, ông Nguyễn Minh H1 (đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H) kháng cáo không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ nội dung khởi kiện độc lập của bà H, với nội dung: Đình chỉ một phần yêu cầu độc

lập của ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị P về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Mai Thị Bách N2 ký kết ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 14,8m^2 mà bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 07/9/2007; Tuyên hủy cập nhật biến động ngày 27/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, cập nhật biến động sang tên bà Mai Thị Bách N2 đối với diện tích đất 265m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999. Tuy nhiên, ngày 06/12/2024, ông Nguyễn Minh H1 đã rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N1, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng của bà B với bà N2 là vi phạm quy định của pháp luật, chuyển nhượng ghi giá không đúng với thực tế, thực hiện việc chuyển nhượng sau khi có tranh chấp, đất không đúng hiện trạng có chồng lấn lên nhau. Bà B kê khai và ghi chú là đất vắng chủ là sai sự thật, trong khi đó ông N ở địa phương chứ không có đi nơi khác. Trường hợp đất vắng chủ cũng phải do nhà nước tiếp quản và phân bổ lại cho người dân mới đúng quy định. Bà B là người chiếm dụng đất đã có chủ xác định nguồn gốc thì việc cấp giấy là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng gồm: bà Nguyễn Thị C1 (chết), bà Nguyễn Thị C4, bà Nguyễn Thị T4...

Bà N1 đồng ý với quan điểm của ông T, không tranh luận bổ sung.

Ông Nguyễn Thế T1 trình bày: Đối với nội dung hợp đồng mua bán phần giá lúc đó là đất có mồ mả nên giá này không trái pháp luật, về việc lấn ranh các bên đã thỏa thuận với nhau để nhập tách thửa là không vi phạm. Việc bà B kê khai đầy đủ qua các thời kỳ và được cấp giấy cũng có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hồng N3 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh H1 không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, không chấp nhận

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Hồng N1) là có căn cứ. Các vấn đề do người đại diện theo ủy quyền của bà N1 đưa ra không phải là chứng cứ mới để hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N1, đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông H1 (do đã rút), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số đương sự. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2]. Ông Nguyễn Minh H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H rút yêu cầu kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm: Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị P về việc: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Mai Thị Bách N2 ký kết ngày 08/9/2017 tại Phòng C6 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 14,8m^2 mà bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 07/9/2007; Tuyên hủy cập nhật biến động ngày 27/9/2017 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G, cập nhật biến động sang tên bà Mai Thị Bách N2 đối với diện tích đất 265m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 930624 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 03/6/1999.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu kháng cáo trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh H1 đã rút theo quy định tại khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N1.

[2.1]. Về hiện trạng, nguồn gốc và quá trình đăng ký, kê khai tài sản đang tranh chấp:

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 130686/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 18/8/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì phần đất tranh chấp có hiện trạng thực tế với diện tích 236,5m^2 (trên đất có mộ của gia đình ông N có diện tích 22,4m^2) thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính Phường A, quận G (Theo Tài liệu bản đồ 02/CT-UB năm 1992). Phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00045QSDĐ/1 ngày 03/6/1999 có diện tích 265m^2 cho bị đơn bà

Nguyễn Thị B.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 132066/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 24/11/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì phần đất tranh chấp có hiện trạng thực tế với diện tích 66,8m^2 thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 18, Phường A, quận G (Theo Tài liệu đo năm 2002).

Căn cứ nội dung Công văn số 2659/CNGV ngày 17/10/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh quận G, phù hợp với nội dung các tài liệu kèm theo văn bản này thì nguồn gốc phần đất thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 18 (*thuộc một phần thửa 68 cũ, tờ bản đồ số 16*) do bà Nguyễn Thị B quản lý sử dụng từ trước năm 1975 trên phần đất thừa hưởng (không có giấy tờ) của cha mẹ là ông bà Nguyễn Văn Đ1. Năm 1983, bà B đăng ký theo tài liệu 299/TTg-CP như sau: Thửa 747, tờ bản đồ số 1, diện tích: 700m^2 Màu. Năm 2006, bà B lập thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển mục sử dụng đất sang đất ở đô thị với diện tích 48,6m^2 (*sau khi trừ lộ giới*). Ngày 07/12/2006, Ủy ban nhân dân Phường A, quận G xác nhận nguồn gốc sử dụng đất cho bà B và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00905/26878 ngày 17/5/2007. Ngày 08/6/2007, bà B chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng công chứng số 5511/HĐ-CNQSDĐ. Đăng ký thay đổi ngày 20/6/2007.

Theo hồ sơ lưu trữ, thửa đất số 503, tờ bản đồ số 1, Phường A, quận G thuộc Bằng khoán số 45 An Nhơn Xã đất vắng chủ do ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Thân Thị R1 (là cha mẹ của bà B) chiếm dụng. Năm 1968, ông Đ1 chết để lại cho con là bà Nguyễn Thị B tiếp tục sử dụng. Năm 1983, bà Nguyễn Thị B đăng ký sử dụng. Ngày 29/10/1998, bà Nguyễn Thị B có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 265m^2 và được Hội đồng đăng ký đất nông nghiệp Phường 16 họp xét ngày 03/12/1998 và Ủy ban nhân dân Phường A có tờ trình số 32/TTRĐ-UBP ngày 02/01/1999 với ý kiến: "*Phần đất bà Nguyễn Thị B xin đăng ký sử dụng thuộc diện đất công, gia tộc bà B chiếm dụng sử dụng từ trước. Đến năm 1968 bà B tiếp tục sử dụng cho đến nay. Hội đồng thuận cho bà B được đăng ký thửa 503, diện tích 265m^2*", kính chuyển Ủy ban nhân dân quận và Phòng quản lý đô thị quận quyết định.

Căn cứ đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà B, ý kiến của Ủy ban nhân dân Phường A tại tờ trình số 32/TTRĐ-UBP, phần đất trên là đất công có quá trình sử dụng liên tục trước ngày 30/4/1975 và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo luật định. Ủy ban nhân dân quận G ban hành Quyết định số 410/QĐ-UB-QLĐT ngày 03/6/1999 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00045QSDĐ/1 ngày 03/6/1999 cho bà B, mục đích sử dụng đất: Rau.

Năm 2017, bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bách N2 theo Hợp đồng số 31774 do Phòng C6 chứng nhận ngày 08/9/2017. Trước bạ ngày 13/9/2017. Theo hồ sơ số 077069.CN.001 đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 27/9/2017, cập nhật số mới của thửa đất là số 68, tờ bản đồ số 18, Phường

A, quận G theo tài liệu bản đồ địa chính mới.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng N1, buộc bị đơn bà B hoàn trả lại cho ông N phần đất đang tranh chấp và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện vì cho rằng, năm 1968, ông Nguyễn Văn S (cha ông Nhớ) có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Thân Thị R1 (cha mẹ ruột của bà Nguyễn Thị B) ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp. Sau khi ông S chết, ông N đã nhiều lần yêu cầu bà B phải trả lại phần diện tích đất thuộc thửa 507, tờ bản đồ số 18 và thửa 503, tờ bản đồ số 1 cho ông N (trong đó có 3 ngôi mộ của gia tộc là Nguyễn Văn Đ (bác ông N), Nguyễn Văn S (cha ông N), Nguyễn Văn T5 (em trai) nằm trên thửa đất 503, nhưng bà B không trả mà làm thủ tục đứng tên trên phần đất này. Ông N cho rằng cha ông là Nguyễn Văn S và bác ông là Nguyễn Văn Đ là người đứng địa bộ trên bằng khoán điền thổ số 45 đã được lập trong sổ địa bộ của làng A, tỉnh Gia Định vào ngày 20/5/1963 và tờ khai thuế thổ trạch năm 1962. Năm 1965, ông Nguyễn Văn Đ chết nên toàn bộ số đất này chuyển qua cho ông S quản lý và sở hữu. Ngày 16/7/1975, ông S có làm đơn xác nhận diện tích đất này với Chủ tịch Ủy ban nhân dân C7 và Ban nông hội An Nhơn Xã (ông Nguyễn Văn B1). Đến ngày 18/10/1975 Chủ tịch Ủy ban nhân dân C7 phường C, Quận E, S và Ban nông hội An Nhơn Xã có đóng dấu và xác nhận vị trí đất trên thuộc sở hữu của ông S. Năm 1994, ông S chết và đã được chôn cất tại khu đất này. Ông N cho rằng sau khi ông S chết, gia đình ông N vẫn trông coi và canh tác, chưa từng mua, bán hay chuyển nhượng phần đất này cho bất kỳ ai. Việc bà B kê khai, làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận là gian dối.

Xét, theo Văn bản số 9579/VPĐK-KTĐC ngày 15/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H trả lời cho ông Nguyễn Văn N, thể hiện vị trí của khu đất đang tranh chấp theo tài liệu bản đồ qua các thời kỳ, cụ thể: Theo tài liệu trước năm 1975 thuộc một phần bằng khoán số 45, tờ bản đồ số 1 A; Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg thuộc một phần thửa đất số 747 và một phần đường, tờ bản đồ Duy nhất phường A, quận G; Theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB thuộc một phần thửa đất số 81 (thửa chính thức 503), tờ bản đồ số 1, Phường A, quận G. Theo tài liệu bản đồ địa chính pháp lý năm 2002 thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 18, Phường A, quận G. Theo sổ mục kê ruộng đất (bộ S1) tài liệu Chỉ thị 299/TTg: do Ủy ban nhân dân Phường A lập ngày 19/12/1983 thể hiện: Thửa đất: 747, diện tích: 700m^2, loại đất: Đất màu, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thị B.

Theo dữ liệu sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2002): Thửa đất: 68, diện tích: 335,3m^2, loại đất: Thổ, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thị B, địa chỉ: đường B.

Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần bằng khoán số 45 An Nhơn xã. Tuy nhiên, đây là loại đất nông nghiệp và phần

đất này do cha mẹ bà B sử dụng từ trước năm 1968, sau đó để lại cho bà B sử dụng cho đến nay. Mặc dù trên đất có mộ, nhưng gia đình ông N không canh tác, sử dụng và cũng không đăng ký kê khai qua các thời kỳ, mà hoàn toàn do bà B là người trực tiếp canh tác, sử dụng và đăng ký kê khai cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với ba ngôi mộ nằm giữa phần đất đang tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận việc bà Mai Thị Bách N2 tự nguyện giành đường đi vào viếng mộ cho gia đình ông N có chiều ngang 1mét và chiều dài từ ngoài đường vào tới mộ là đã đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc bà B trả lại phần đất tranh chấp và công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp, là có căn cứ.

[2.3]. Như trên đã phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc buộc bà B phải trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà N1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B đối với thửa 503; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B đối với thửa 507; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà N2 đối với thửa 503; hủy cập nhật sang tên bà N2; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà P đối với thửa 507; tuyên hủy cập nhật sang tên bà P; tuyên hủy giấy ủy quyền giữa bà P với bà H đối với nhà đất tại thửa 507, là đúng pháp luật.

[2.4]. Đối với các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.5]. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N (chết; có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Hồng N1 và bà Nguyễn Thị Hồng G) là đúng quy định của pháp luật. Bà N1 kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N1 về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần giữ nguyên phần bản án sơ thẩm.

[3]. Đề nghị của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

[6.1]. Bà Nguyễn Thị Hồng N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N, ông N là người cao tuổi, thuộc diện được miễn án phí. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà N1.

[6.2]. Bà Vũ Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 312 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 28, 29 của 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Minh H1 (đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị H).

2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng N1.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 906/2024/DS-ST ngày 14/10/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp quyền quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn N (chết; có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Hồng N1 và bà Nguyễn Thị Hồng G) với bị đơn bà Nguyễn Thị B và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Hồng N1 được miễn.

4.2. Bà Vũ Thị H không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS, TVN.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thúy Hòa