TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 358/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính cá biệt".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 44/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định hành chính cá biệt".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 850/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 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: 860/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1943 (vắng mặt);

2. Bà Lương Huỳnh H, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E đường số A, tổ G, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số E đường số A, tổ A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số E đường số A, tổ A, khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Lý Minh H1, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Đại N thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm: 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 1 Xa lộ H, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Số B H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: 1 Xa lộ H, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị D1, chết năm 2014;

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D1:

- Bà Phạm Thị H2, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: 4 H, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Phạm Hùng V, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm: 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: C đường D, Khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Phạm Văn N2, sinh năm: 1937 (vắng mặt);

- Ông Phạm Thái H4, sinh năm: 1977 (vắng mặt);

- Nguyễn Thái B, sinh năm: 1973 (vắng mặt);

- Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm: 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: C đường D, Khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Phạm Ngọc S, sinh năm 1964 (có mặt);

- Bà Nguyễn Cẩm V1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1933, chết năm 2024;

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đ1 gồm có:

- Ông Lê Long H5, sinh năm 1958 (vắng mặt);

- Ông Lê Long H6, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 4 đường số A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên lạc: Số F, đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Huỳnh Ngọc Phi C1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Huỳnh Ngọc Mỹ L1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: F Đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Huỳnh Ngọc Thu T2, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường C, Khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Huỳnh Ngọc Phi H7, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E đường A tổ G khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1932, chết năm 2022;

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm:

- Ông Dương Văn G1, sinh năm 1932 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Dương Anh T4, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Dương Thị Tuyết A, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, Đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Dương Thị Tuyết H8, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, Đường số A, Tổ E, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Dương Anh D2, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, Đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Dương Thế H9, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, Đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Dương Thị Tuyết H10, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, Đường số F, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Dương Anh M1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, Đường số C, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Dương Thị Tuyết N3, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: 7, Đường số F, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Nguyễn Văn L2 (Long Van N4), chết năm 2015;

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L2 (Long Van N) gồm có:

- Bà Huỳnh Thanh H11 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Huỳnh Mai P (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Tấn Q (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Quốc V2 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 11836 55th AVE.S – Seattle, WA 98178, USA.

7. Bà Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1961; Địa chỉ: BAT6 R Bar S, F (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Ngọc T6, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: 5 Khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Bà Nguyễn Thị G2, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

10. Bà Nguyễn Ngọc D3, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Bà Trần Thị C2, sinh năm 1958 (vắng mặt);

12. Ông Nguyễn Quang V3, sinh năm 1982 (có mặt);

13. Bà Nguyễn Kim C3, sinh năm 1977 (vắng mặt);

14. Bà Nguyễn Kim P1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

15. Bà Nguyễn Kim T7, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A N, Tổ D, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

16. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: H QL1K phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và bà Lương Huỳnh H có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh G và bà Dương Thị Tuyết H10 trình bày:

Nguồn gốc phần đất thổ mộ thuộc thửa số 38, 39, 40, 50 và một phần thửa 51, bản đồ số 40 (số thửa mới 562 bản đồ số 40 tài liệu năm 2008) tọa lạc tại khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ606012, số vào sổ cấp GCN: H00770 ngày 14/3/2006 cho ông Nguyễn Tấn C là đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12 và bà Nguyễn Thị N5) là do ông Nguyễn Văn C4 đứng bộ theo chứng thư số 5412 ngày 16/12/1927, được sử dụng làm đất thổ mộ và do ông C4 quản lý. Sau khi ông C4 chết năm 1950 và vợ là bà Huỳnh Thị Đ2 chết năm 1969, do chiến tranh nên không làm khai tử, không làm di chúc và phần đất này được giao lại cho con dâu là bà Nguyễn Thị N6 (là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn Đ) và con nuôi là ông Nguyễn Văn H12 cùng quản lý. Năm 1994, bà N6 chết đã giao việc quản lý thửa đất lại cho ông Nguyễn Văn Đ. Năm 2000, ông Nguyễn Văn H12 chết, con ông H12 là ông Nguyễn Tấn C cùng quản lý khu đất thổ mộ với ông Nguyễn Văn Đ.

Năm 1999, ông Nguyễn Thành T3 (là con của ông Nguyễn Văn Đ) đăng ký đất ở phường L, nhưng không thể đăng ký vì đất thổ mộ không có đóng thuế nên không cần làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Năm 2004, giữa nguyên đơn và bị đơn có sự bất đồng ý kiến và xảy ra tranh chấp về phần đất thổ mộ này. Phía nguyên đơn đã làm đơn khiếu nại nộp ra Ủy ban nhân dân phường L, sau đó được Ủy ban nhân dân phường L mời lên hòa giải ngày 02/3/2004. Biên bản hòa giải có kết luận như sau:

"Phần đất thổ mộ phải rào ngăn cách; Con đường chừa 4m để thông thoáng; Phần đất thổ mộ giao cho ông Nguyễn Tấn C chỉ dùng vào mục đích thổ mộ, không được sang nhượng, mua bán; Không cấp quyền sử dụng đất thổ mộ cho ông Nguyễn Tấn C; Cùng quản lý có ông Nguyễn Văn Đ".

Tại biên bản hòa giải này, phía nguyên đơn không đồng ý với việc ông C tự ý ghi thêm ý kiến của ông C chỉ để lại 1000m^2 làm đất thổ mộ (vì diện tích đất thổ mộ là 1920m^2) và nguyên đơn cho rằng đây là đất của ông C4 chứ không phải là phần đất thừa kế của riêng ông C, do đó ông C không có quyền cắt đất thổ mộ này.

Trong thời gian cả hai bên chờ đợi sự giải quyết của chính quyền địa phương, ông C đã xây dựng nhà trên đất thổ mộ vào tháng 7/2010 là vi phạm Biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 và việc Ủy ban nhân dân phường L xác nhận duyệt hồ sơ cho bị đơn để Ủy ban nhân dân thành phố T dựa vào đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thổ mộ đang tranh chấp là trái với quy định của pháp luật.

Do đó nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Nguyễn Tấn C phải giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ quản lý, sử dụng đối với phần đất thổ mộ và lối đi vào đất thổ mộ, cụ thể:

- Phần đất thổ mộ diện tích 1942.5m^2, tại các vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9).

- Phần lối đi vào đất thổ mộ, phần lối đi này có diện tích 300,5m^2 thể hiện MINH tại các vị trí số (14), (15), (18), (20), (25).

Yêu cầu để phần này làm lối đi chung cho gia đình thăm mộ, lối này từ xưa đến giờ ai cũng đi đường này.

(Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 24357/TTĐĐBĐ-CNTĐ (cs1) ngày 20/7/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, tọa lạc tại thửa đất số 38, 39, một phần thửa 40, một phần thửa số 50 và một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 40 (Tài liệu BĐĐC năm 2004), địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Yêu cầu thu hồi và hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ606012, số vào sổ cấp GCN: H00770 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/3/2006 cho ông Nguyễn Tấn C đối với phần đất thổ mộ và lối đi vào đất thổ mộ nêu trên.

3. Yêu cầu ông C tháo dở tất cả các công trình xây dựng, cây trồng, vật dụng, vật liệu, đồ dùng cá nhân của gia đình ông C trên khu đất thổ mộ và lối đi vào đất thổ mộ nêu trên để trả lại hiện trạng ban đầu cho khu đất thổ mộ, trong đó bao gồm 18 ngôi mộ và phần đất trống của đất thổ mộ mà gia đình chưa sử dụng hết.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị T trình bày:

Năm 1950, trước khi chết ông Nguyễn Văn C4 giao cho con trai là Nguyễn Văn H12 một phần các thửa đất số 90, 89, 85, 87 và thửa 77 tờ bản đồ số 6 xã T, quận T - tỉnh Gia Định để làm nhà ở và canh tác với diện tích gần 5000m^2. Lúc đó các thửa đất còn hoang hóa, bụi rậm. Kể từ khi được cha giao đất, ông H12 đã cùng vợ con cải tạo đất đai để trồng cây trái, làm nhà để ở, nộp thuế cho Nhà nước.

Sau 30/4/1975, ông Nguyễn Văn H12 đã kê khai đất đai theo Chỉ thị số 299 vào năm 1984, hầu hết số đất được ông Nguyễn Văn C4 giao. Trong đó có để lại 1000m^2 tại thửa 77 để làm thổ mộ. Việc kê khai, đăng ký là công khai, trong gia đình ai cũng biết, còn có bà Nguyễn Thị N6 (mẹ ông Nguyễn Văn Đ nguyên đơn) cũng biết và đồng ý (thể hiện tại sổ mục kê ruộng đất trang số 74 quyển số 1 do Ủy ban nhân dân xã T lập ngày 25/7/1984 Ủy ban nhân dân huyện T duyệt ngày 18/9/1984). Cũng tại trang 74 này thì bà Nguyễn Thị N6 là mẹ nguyên đơn cũng kê khai hơn 4432m^2 đất. Việc kê khai là công khai này mẹ nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N6 cũng biết.

Năm 1968, bà Nguyễn Thị N5 - vợ ông H12 mất.

Năm 1999, theo yêu cầu kê khai nhà đất của Nhà nước, ông Nguyễn Văn H12 kê khai 3900m^2 đất sử dụng riêng và 1000m^2 đất sử dụng chung (đất thổ mộ).

Cũng năm 1999, ông Nguyễn Thành T3 được sự đồng ý của ông Nguyễn Văn Đ đã kê khai 1000m^2 đất thổ mộ và được Ủy ban nhân dân phường L, quận T xác nhận.

Năm 1999 – 2000, khi đã yếu, ông Nguyễn Văn H12 giao lại nhà cửa, đất đại cho con trai là Nguyễn Tấn C quản lý, sử dụng, nộp thuế. Ông cũng dặn ông C khi làm giấy phải để 1000m^2 trên thửa đất số 77 đất để làm thổ mộ. Trong 1000m^2 này có 18 ngôi mộ, nghĩa trang tự phát của gia đình.

Năm 2003, ông Nguyễn Tấn C đại diện các thừa kế khai trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho căn nhà của vợ chồng ông H12 lúc đó mang số 1078/21 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, quận T và một phần các thửa đất số 90, 89, 85, 87 và nguyên thửa 77, tờ bản đồ số 6 xã T (theo tài liệu trước 30/4/1975) số thửa mới là 113 tờ bản đồ số 6/SĐN. Ngày 17/02/2004, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất số 533/2004 cho ông Nguyễn Tấn C - đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12 và bà Nguyễn Thị N5. Diện tích 1000m^2 đất thổ mộ được định rõ kích thước trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất này.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Đ con trai bà Nguyễn Thị N6 cùng một số chị em khác của ông Đ đã khiếu nại việc ông C xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất có cả phần đất thổ mộ. Ngày 02/3/2004, Ủy ban nhân dân phường L, quận T tổ chức hòa giải cho hai bên. Theo biên bản hòa giải thành ngày 02/3/2004, các bên đồng ý trừ phần đất 1000m^2 (để làm thổ mộ), để đường đi 4m cho thông thoáng, giao phần đất thổ mộ cho ông C, ông Đ quản lý, không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thổ mộ cho ông Nguyễn Tấn C.

Theo biên bản hòa giải trên thì ngày 02/6/2004, ông Nguyễn Tấn C đã làm đơn xin tách phần đất thổ mộ ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004 của Ủy ban nhân dân quận T. Và ngày 14/3/2006, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất số AĐ606012 cho ông Nguyễn Tấn C, đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12 và bà Nguyễn Thị N5, thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004, sau khi đã trừ 1000m^2 thổ mộ thì diện tích còn lại 3552,3m^2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả diện tích 1925m^2, thực chất thửa số 77 là do ông C4 mua đất lại, trên tờ trích lục địa bộ ghi diện tích 1972m^2 nhưng khi đơn vị đo vẽ đo lại và cũng như trong quá trình lịch sử thì theo bản vẽ năm 2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện diện tích đất còn lại là 1774,3m^2. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tranh chấp diện tích 1925m^2 là không đúng thực tế. Theo trích lục địa bộ thì bà M là chị cả trong giả đình đã ghi rõ là đất rừng hoang, bụi rậm, không phải đất thổ mộ.

Năm 1950 ông C4 đã giao đất cho ông H12 quản lý sử dụng. Thực hiện theo Biên bản hòa giải ngày 02/3/2004, ông H12 cũng kê khai theo quy định pháp luật đối với 1000m^2 đất thổ mộ, sau đó ông Nguyễn Thành T3 là con ông

Đ đã thay mặt dòng họ kê khai 1000m^2 đất thổ mộ và đã được phường L xác nhận ngày 07/12/1999.

Theo Luật Đất đai năm 2003 và 2013 thì phân loại đất căn cứ năm 2003 đăng ký đất đai. Chứng cứ thể hiện các bên chỉ kê khai 1000m^2 đất thổ mộ. Còn phần đất còn lại bà M đã thừa nhận ông C4 giao ông H12. Việc này bà N6 mẹ ông Đ cũng biết điều này.

Tại Biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 thể hiện thống nhất phần đất mộ là đưa ông Đ và ông C cùng quản lý, nên nguyên đơn yêu cầu trả đất mộ cho ông Đ là không đúng, ông C không đồng ý.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn tranh chấp đối với phần lối đi vào đất mộ thì bị đơn có ý kiến như sau: Trong biên bản hòa giải ngày 02/03/2004 chỉ ghi chừa lối đi là 4m. Bị đơn xác định vị trí lối đi này nằm trong 1000m^2 đất đã chừa, lối đi mà nguyên đơn tranh chấp thuộc diện tích đất mà bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận. Lối đi này là lối đi nội bộ mà gia đình bị đơn tự chừa ra để đi vào phần đất phía trong của gia đình. Khi dòng họ trong gia đình chôn cất, thăm mộ thì bị đơn cũng cho đi qua lối này chứ không cấm cản, không khóa cửa, đây là sự tự nguyện do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Tấn C. Bà thống nhất với ý kiến bị đơn. Hiện bà cùng ông C đang sử dụng phần đất diện tích 197,10m^2 thuộc thửa số 50 và 51, tờ bản đồ địa chính số 40. Trên đất không xây dựng gì, đất trống hiện chỉ trồng cây cảnh.

2. Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị D1 gồm các ông bà Phạm Văn N2, Phạm Thị H2, Phạm Hùng V, Nguyễn Thị H3, Phạm Thái H4, Nguyễn Thái B, Phạm Thị Ngọc L, Nguyễn Thị Ngọc T1, Phạm Ngọc S, Nguyễn Cẩm V1 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Cẩm V1 trình bày:

Căn cứ theo trích lục số 683/TS-TTLT ngày 06/4/2001 của Sở Địa chính Nhà đất – Trung tâm thông tin lưu trữ - Tư liệu địa chính – Nhà đất, phần diện tích đất 1920m^2 tọa lạc tại xã T là loại đất bụi rậm do ông Nguyễn Văn C4 đứng bộ. Ông C4 là ông nội của mẹ bà là bà Nguyễn Thị D1. Gia tộc bà sử dụng lô đất này để chôn, xây cất mồ mả cho ông bà, cha mẹ và người thân nên gọi đó là đất thổ mộ. Năm 2001, gia đình bà cho người đo vẽ lại cho chính xác thì ông Nguyễn Tấn C gây cản trở vì thế xảy ra tranh chấp. Gia đình bà đệ đơn lên phường nhưng Uỷ ban nhân dân phường chỉ hòa giải mà không giải quyết dứt điểm. Vào khoảng tháng 7/2010, gia đình bà phát hiện ông C xây dựng nhà và trồng cây cảnh trên phần đất tranh chấp nên tiếp tục làm đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường L và Uỷ ban nhân dân phường đã tổ chức 03 lần hòa giải nhưng không thành vì ông C vắng mặt với lý do không đồng ý hòa giải tại

phường theo nội dung của văn bản số 242/UBND-TP ngày 13/10/2010. Đến ngày 21/7/2010 bà mới biết ông C xây nhà là được sự cho phép của Ủy ban nhân dân phường L (kèm văn bản số 170/UBND-TP ngày 21/7/2010)

Trong buổi họp hòa giải ngày 30/5/2014, bên bị đơn ông C phát biểu với nội dung: "Trước năm 1950, cha tôi là ông Nguyễn Văn H12 đã được ông cố của tôi là ông C4 cho sử dụng khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi có chừa 1000m^2 làm đất thổ mộ theo lời dặn lúc cha tôi còn sống và tôi được thừa kế từ cha tôi diện tích đất khoảng 4000m^2. Điều này là không đúng trên thực tế vì phần đất nhà ở của ông C hiện nay là do ông Nguyễn Bửu N7 đứng bộ. Ông N7 là cha ruột của mẹ bà chứ không phải của ông C. Gia đình bà không tranh chấp phần đất trên mà chỉ tranh chấp phần đất thổ mộ vì đây là nơi an nghỉ của ông bà, cha mẹ của gia đình bà.

Các ông bà thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Bà Nguyễn Thị Đ1 (chết năm 2024) trình bày tại bản tự khai ngày 06/6/2014:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội bà là ông Nguyễn Văn C4 (chết năm 1050) và bà Huỳnh Thị Đ2 (chết năm 1969).

Ông C4 và bà Đ2 có 03 người con, 02 người mất từ nhỏ không có khai sinh, khai tử, còn lại một người là Nguyễn Văn T8 (tự N7) và một người con nuôi là Nguyễn Văn H12.

Ông T8 có vợ là bà Nguyễn Thị N6 có 05 người con: Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn L2.

Ông H12 có vợ là bà Nguyễn Thị N5 có 06 người con: Nguyễn Văn L3 (đã chết), Nguyễn Thị G2, Nguyễn Ngọc T6, Nguyễn Ngọc S1, Nguyễn Ngọc D3, Nguyễn Tấn C.

Sau khi ông C4 và bà Đ2 chết thì ông H12 và bà N6 quản lý đất và sử dụng vào việc chôn cất trong gia tộc. Sau khi ông H12 và bà N6 chết thì ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Tấn C cùng quản lý, sử dụng.

Diện tích phần đất tranh chấp là 1920m^2, gia đình có đi đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chính quyền địa phương không cấp giấy vì đất thổ mộ. Việc đăng ký có giấy xác nhận của chính quyền địa phương năm 1999 do ông Nguyễn Thành T3 đăng ký.

Năm 2001 giữa ông Đ và ông C có xảy ra tranh chấp. Tại biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 ở Ủy ban nhân dân phường L ghi nhận ý kiến hai bên và kết luận phần đất thổ mộ phải rào ngăn cách, chừa đường đi 4m, phần thổ mộ giao cho ông C chỉ dùng vào mục đích thổ mộ, không được sang nhượng mua bán, không cấp quyền sử dụng đất cho ông C. Ông C cùng ông Đ quản lý phần đất thổ mộ này. Sau khi lập biên bản hòa giải xong về ông C ghi đồng ý cắt 1000m^2 để làm đất thổ mộ và đồng ý để ông Đ cùng quản lý. Đây là ý kiến riêng của ông C không phải ý kiến của gia đình như đã thống nhất ở phần kết luận của biên bản hòa giải.

Tháng 07/2010 ông C xây dựng nhà trên phần đất thổ mộ nên gia đình ông, bà có làm đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường L nhưng Uỷ ban

nhân dâ trả lời ông C không vi phạm biên bản hòa giải ngày 02/3/2004, do ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006.

Nay bà Đ1 thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do tuổi già sức yếu nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án trên.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Đ1 gồm: Bà Huỳnh Ngọc Mỹ L1, ông Lê Long H5, ông Lê Long H6, bà Huỳnh Ngọc Thu T2, bà Huỳnh Ngọc Phi C1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông, bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này và thống nhất với ý kiến mà bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày trước đây. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Ông Nguyễn Thành T3 trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lương Huỳnh H.

Nguồn gốc đất tranh chấp là đất thổ mộ. Năm 1999, ông được sự đồng ý của các cô và cha mẹ ông đi đăng ký đất theo chính sách chung của phường L, quận T, ông đăng ký phần đất thổ mộ tọa lạc tại Khu phố E có tổng diện tích 1920m^2 và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận vào tờ kê khai đăng ký nhà đất. Sau đó ông có lên Ủy ban để hỏi về việc đăng ký thì được trả lời: Theo luật đất đai, do đất thổ mộ không nộp thuế nên không thể đăng ký chủ quyền mà chỉ được quản lý và sử dụng theo mục đích đất thổ mộ.

Nay bị đơn ông C chiếm dụng một phần đất thổ mộ chưa sử dụng, tự ý cất nhà trồng cây cảnh và hợp thức hóa để đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/3/2006 đối với phần đất thổ mộ trên.

Ông không đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn. Ông thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Ông Dương Anh M1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M trình bày:

Thửa đất có diện tích 1920m^2 có số địa bộ G4 (số cũ 111), số bản đồ 77, tờ bản đồ số 06 của ông Nguyễn Văn C4 đứng tên trong sổ địa bộ. Ông Nguyễn Văn C4 bị bệnh chết, sau đó vào năm 1969 bà Huỳnh Thị Đ2 (là vợ của ông C4) cũng chết do già yếu. Đồng thời cả hai ông bà đều chôn ở phần đất này, đây là đất thổ mộ. Trong thời kỳ chiến tranh, ông C4 và bà Đ2 chết không có di chúc, không có giấy khai tử, chỉ truyền lại cho con cháu bằng lời nói miệng.

Ông Nguyễn Văn C4 và bà Huỳnh Thị Đ2 có 01 người con là ông Nguyễn Văn T8 (Tự N) và 01 người con nuôi là ông Nguyễn Văn H12.

Vào năm 2000, ông Nguyễn Văn H12 bị bệnh chết thì ông Nguyễn Tấn C phụ quản lý đất mộ với ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Nguyễn Văn Đ quản lý đất mộ đến năm 1983 thì ông Đ đến Ủy ban nhân dân phường để đăng ký theo Chỉ thị số 299 của Thủ tướng Chính phủ nhưng cán bộ phường giải thích cho ông rằng đây là đất thổ mộ không có đóng thuế nên không cần đăng ký. Năm 1999, ông Nguyễn Thành T3 là con của ông Nguyễn Văn Đ cũng đến Ủy ban nhân dân phường L đăng ký và cán bộ cũng

giải thích là đây là đất thổ mộ không cần đăng ký, không có làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất thổ mộ này vào năm 2001, có tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân phường L giải quyết. Cuối cùng biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 kết luận như sau:

+ Phần đất thổ mộ phải rào ngăn cách;

+ Con đường chừa khoảng 4m để thông thoáng;

+ Phần đất thổ mộ giao cho ông Nguyễn Tấn C chỉ dùng vào mục đích đất thổ mộ, không được sang nhượng, mua bán;

+ Không cấp quyền sử dụng đất thổ mộ cho ông Nguyễn Tấn C;

+ Cùng quản lý có ông Nguyễn Văn Đ.

Vào tháng 07/2010, ông Nguyễn Văn Đ lên thăm, viếng mộ ông bà thì phát hiện ông Nguyễn Tấn C chiếm đất thổ mộ xây dựng nhà và trồng cây trên đất thổ mộ, sau đó ông Nguyễn Văn Đ đã làm đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường L, yêu cầu phường giải quyết vì ông C đã vi phạm biên bản hòa giải ngày 02/3/2004. Đến ngày 21/7/2010 Uỷ ban nhân dân phường có văn bản trả lời số 170/UBND-TP; trong nội dung trả lời của văn bản này thì ông Nguyễn Văn Đ mới biết ông C chiếm đất thổ mộ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Đ tiếp tục làm đơn khiếu nại lên phường L. Ngày 16/9/2010, 24/09/2010, 01/10/2010, Ủy ban nhân dân phường mời ông C ra để giải quyết hòa giải nhưng không thành nên ông Đ kiện ra Tòa án.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M có: Bà Dương Thị Tuyết H8, bà Dương Thị Tuyết H10, ông Dương Văn G1, ông Dương Anh T4, bà Dương Thị Tuyết A, bà Dương Thị Tuyết N3 trình bày:

Các ông bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Ông Nguyễn Văn L2 (L5) (chết năm 2015) trình bày tại bản tự khai ngày 16/4/2012:

Ông là cháu nội của ông Nguyễn Văn C4, cha ông là ông Nguyễn Văn N8 (tự T8). Ông Nguyễn Văn H12 là con nuôi của ông Nguyễn Văn C4 và bà Huỳnh Thị Đ2.

Khi ông Nguyễn Văn H12 và bà Nguyễn Thị N6 chết thì giao lại cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Tấn C cùng quản lý khu đất thổ mộ diện tích 1920m^2. Việc ông bà cha mẹ truyền lại cho con cháu đều không có giấy tờ gì. Theo tâm nguyện ông bà thì đất thổ mộ gia tộc, con cháu không được quyền bán và sử dụng vào mục đích riêng tư.

Ông Nguyễn Văn Đ đã đăng ký kê khai đối với khu đất thổ mộ tuy nhiên Ủy ban nhân dân phường L đã trả lời rằng đất thổ mộ không đóng thuế, không cần đăng ký sử dụng đất năm 1999.

Sau đó giữa ông Đ và ông C có xảy ra tranh chấp. Theo Biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 tại Ủy ban nhân dân phường L thì phần đất thổ mộ không được sử dụng vào mục đích cá nhân, không cấp quyền sử dụng, sở hữu đất cho ông Đ

hoặc ông C. Tình cờ vào tháng 7/2000, ông Đ thăm mộ thì thấy ông C xây nhà cửa trên đất để ở, bày hoa kiểng kinh doanh trái với mục đích là đất thổ mộ.

Trên đây là những sự việc ông biết được. Do ông ở nước ngoài nên không tham gia phiên tòa xét xử được. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

7. Bà Nguyễn Ngọc T6 trình bày:

Bà là con gái của ông Nguyễn Văn H12, đang sử dụng phần đất diện tích 199,60m^2 thuộc thửa 38; tờ bản đồ địa chính số 40. Hiện là đất trống, bà không xây dựng gì, bà chỉ trồng cây cảnh.

Bà thống nhất với ý kiến bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8. Bà Nguyễn Thị G2 trình bày:

Bà đang sử dụng phần đất diện tích 197,10m^2 thuộc thửa 40; tờ bản đồ địa chính số 40. Bà đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và đang ở trên đất từ năm 2010.

Bà thống nhất với ý kiến bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

9. Bà Nguyễn Ngọc D3 trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về lối đi mà nguyên đơn tranh chấp là lối đi nội bộ của gia đình ông H12 và gia đình bà D3 cũng đi lối đi này từ trước tới giờ.

10. Ông Nguyễn Quang V3 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C2, bà Nguyễn Kim C3, bà Nguyễn Kim P1, bà Nguyễn Kim T7 trình bày:

Ông V3 đang quản lý, sử dụng phần đất diện tích 199,60m^2 thuộc thửa 39; tờ bản đồ địa chính số 40. Phần đất này hiện là đất trống ông sử dụng trồng cây cảnh và không xây dựng gì trên đất.

Ông bà thống nhất với ý kiến bị đơn. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại Công văn số 1618/UBND-TNMT ngày 10/5/2016.

Nguồn gốc phần đất diện tích 1920m^2, nằm trong các thửa số 38, 39, 40, 50 và một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính năm 2004 (số thửa mới 562, tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính năm 2008).

Cơ sở pháp lý để Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 606012 cấp ngày 14/3/2006 cho ông Nguyễn Tấn C.

Nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất số A Quốc lộ A, khu phố E, phường L quận T (thuộc các thửa số 38, 39, 40, 50 và một phần thửa 51, tờ bản đồ số 40 (tài liệu đo năm 2004):

Do ông Nguyễn Văn H12, bà Nguyễn Thị N5 tự xây dựng năm 1960 trên phần đất do cha mẹ để lại năm 1960, sử dụng ở đến năm 1968 bà Nguyễn Thị

N5 chết, ông Nguyễn Văn H12 tiếp tục ở đến năm 1972 có sửa chữa lại; đến năm 2000 ông H12 chết, con là ông Nguyễn Tấn C tiếp tục sử dụng.

Ngày 18/8/2003, ông Nguyễn Tấn C đại diện khai trình lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số 1078/21 Quốc lộ A, khu phố E, phường L quận T (theo thủ tục cấp đại trà).

Ngày 17/02/2004, Ủy ban nhân dân quận C7 giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 533/2004 cho ông Nguyễn Tấn C đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12, bà Nguyễn Thị N5), với diện tích đất 4.552,4m^2 thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 6 (sơ đồ nền).

Ngày 01/6/2004, Ủy ban nhân dân phường L có văn bản số 49/UB về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004, theo biên bản hòa giải thành 02/3/2004 tại Ủy ban nhân dân phường L, các bên đồng ý trừ phần đất 1000m^2 (đất thổ mộ). Qua đó, Ủy ban nhân dân phường Đ (nay là phòng T12) - Ủy ban nhân dân quận Đ4 giấy chứng nhận số 533/2004 ngày 17/02/2004 theo diện tích còn lại 3.522,3m^2.

Ngày 02/6/2004, ông Nguyễn Tấn C làm đơn xin tách phần đất thổ mộ 1000m^2 ra khỏi phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004.

Ngày 14/3/2006, Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AĐ 606012 cho ông Nguyễn Tấn C là đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12, bà Nguyễn Thị N5, với diện tích 3.552,3m$^{2.}$

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T5; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L2 (Long Van N) gồm có: Bà Huỳnh Thanh H11, bà Nguyễn Huỳnh Mai P, ông Nguyễn Tấn Q, ông Nguyễn Quốc V2 đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt và không cung cấp lời khai tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 850/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Lương Huỳnh H đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn C về việc:

1.1. Buộc ông Nguyễn Tấn C phải giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ quản lý, sử dụng đối với phần đất thổ mộ và lối đi vào đất thổ mộ, cụ thể:

- Phần đất thổ mộ diện tích 1942.5m^2, tại các vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9).

- Phần lối đi vào đất thổ mộ, phần lối đi này có diện tích 300,5m^2 thể hiện tại các vị trí số (14), (15), (18), (20), (25).

Yêu cầu để phần này làm lối đi chung cho gia đình thăm mộ, lối này từ xưa đến giờ ai cũng đi đường này.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 24357/TTĐĐBĐ-CNTĐ (csl) ngày 20/7/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, tọa lạc tại thửa đất số 38, 39, một phần thửa 40, một phần

thửa số 50 và một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 40 (Tài liệu BĐĐC năm 2004), địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Yêu cầu thu hồi và hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ606012, số vào sổ cấp GCN: H00770 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/3/2006 cho ông Nguyễn Tấn C đối với phần đất thổ mộ và lối đi vào đất thổ mộ nêu trên.

1.3. Yêu cầu ông C tháo dở tất cả các công trình xây dựng, cây trồng, vật dụng, vật liệu, đồ dùng cá nhân của gia đình ông C trên khu đất thổ mộ và lối đi vào đất thổ mộ nêu trên để trả lại hiện trạng ban đầu cho khu đất thổ mộ, trong đó bao gồm 18 ngôi mộ và phần đất trống của đất thổ mộ mà gia đình chưa sử dụng hết.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn C (đại diện cho những người thừa kế của ông Nguyễn Văn H12 và bà Nguyễn Thị N5) chừa phần lối đi có diện tích 300,5m^2 thể hiện tại các vị trí số (14), (15), (18), (20), (25) (Theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 24357/TTĐĐBĐ-CNTĐ (cs1) ngày 20/7/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; tọa lạc tại thửa đất số 38, 39, một phần thửa 40, một phần thửa số 50 và một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 40 (Tài liệu BĐĐC năm 2004), địa chỉ: 1 Quốc lộ A, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) làm lối đi nội bộ của những người thừa kế của ông Nguyễn Văn H12, bà Nguyễn Thị N5 và tự nguyện để dòng họ gia tộc đi lại chôn cất, thăm mộ mà không bị hạn chế.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 29/9/2024, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H có đơn kháng có toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – ông *Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:*

Nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu người tham gia tố tụng là những hộ liền kề nằm dọc lối đi vào khu đất mộ; Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn có nhiều thiếu sót và Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Bị đơn – ông Nguyễn Tấn C có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị

Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H:

[3.3] Về kết quả ủy thác tư pháp cho bà Nguyễn Ngọc T5:

Ngày 12/9/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1011/TATP-TDS về việc thông báo ngày giờ xét xử gửi bà Nguyễn Ngọc T5, địa chỉ: BAT6 R Bar S, France (BL 569).

Ngày 12/9/2012, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1011/TTTPDS-TA gửi Bộ tư pháp về việc tương trợ tư pháp (lần 1) có nội dung ủy thác lấy lời khai và tống đạt giấy triệu tập xét xử đối với bà Nguyễn Ngọc T5 (BL 575).

Ngày 27/9/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 693/TATP-TDS về việc thông báo ngày giờ xét xử gửi bà Nguyễn Ngọc T5, địa chỉ: BAT6 R Bar S, France (BL 579).

Ngày 27/9/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 693/TTTPDS-TA gửi Bộ tư pháp về việc tương trợ tư pháp (lần 2) có nội dung ủy thác lấy lời khai và tống đạt giấy triệu tập xét xử đối với bà Nguyễn Ngọc T5 (BL 575).

Ngày 21/4/2014, Bộ tư pháp có Công văn số 1718/BTP-PLQT về việc kết quả ủy thác tư pháp gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: "Bộ Tư pháp nhận được công văn số D3/6997TR2013 Vietnam ngày 04/03/2014 của Bộ Tư pháp Cộng hòa Pháp trả lời về việc thực hiện ủy thác tư

pháp theo đề nghị của Q1 Tòa án theo yêu cầu tại Công văn số 693/TTTPDS-TA ngày 27/09/2013 đối với đương sự Nguyễn Ngọc T9 có địa chỉ tại BAT F Rue D Bar S, F. Bộ Tư pháp xin gửi công văn nói trên để Q1 Tòa án giải quyết theo thẩm quyền" (BL 596), đính kèm theo Công văn là 06 văn bản tiếng Pháp chưa được dịch ra tiếng Việt (BL 590 – 590).

Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục dịch các văn bản tiếng Pháp ra tiếng Việt là chưa đủ cơ sở để xử lý kết quả tống đạt văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự ở nước ngoài và kết quả yêu cầu cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài thu thập chứng cứ theo theo quy định tại Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Về việc xác minh, đưa những người đang cư trú trên phần đất tranh chấp tham gia tố tụng:

Tại bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 19675/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T lập ngày 05/7/2019 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 1.774,3m^2, hiện trạng trên đất có công trình xây dựng là tường gạch mái tôn (7), hiên (6), mái tôn (5), nhà tôn (4), mái tôn (3) (nhà số A X Hà Nội, khu phố E, phường L, quận T, TP .) (BL 342).

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/5/2021 có nội dung: Theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 19675/ĐĐBĐ-CNTĐ ngày 05/7/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H: Vị trí (3), (4): mái tôn, vách tường, vách tôn, không cửa để làm nhà bếp, phòng ăn; Vị trí (5), (6): phòng khách + hiên, tường gạch, mái tôn; Vị trí (7): 01 căn nhà cấp 4, tường gạch mái tôn, hiện đang do bà Nguyễn Thị G2 sinh năm 1957 là chị gái của ông Nguyễn Tấn C đang quản lý sử dụng (BL 490).

Việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là có ảnh hưởng trực tiếp đến những người cư trú, sinh sống trên phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ ngoài bà Nguyễn Thị G2 ra có còn ai cư trú trong căn nhà được xây dựng trên phần đất tranh chấp hay không để đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng.

[3.3] Về việc triệu tập những người sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi chung tham gia tố tụng:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/01/2023 có nội dung: "Hiện trạng lối đi vào đất thổ mộ do nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ hướng dẫn: Bắt đầu từ đường số 18 vào, lối này được trải bằng bê tông, hiện trạng đất trống; Phần thứ nhất: tính từ đường số A vào cổng ghi C8 (cổng xi măng cao 6m rộng khoảng 03m) phần lối đi này là lối đi theo ông Nguyễn Tấn C trình bày: Dài khoảng 09m thuộc diện tích mà ông C được cấp và ông C cho các hộ nhà số D, 44/1A, 4 đường số A đi nhờ" (BL 488).

Như vậy, theo lời trình bày của ông C thì ngoài gia đình ông C ra còn các hộ dân nhà số D, D, 4 đường số A sử dụng lối đi đang có tranh chấp. Việc giải

quyết tranh chấp đối với lối đi chung có ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của những hộ dân đang sử dụng lối đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ những hộ dân đang sử dụng lối đi chung, triệu tập tham gia tố tụng, lấy lời khai, trình bày ý kiến đối với tranh chấp lối đi chung là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

[3.4] Về việc xác minh, thu thập chứng cứ liên quan đến việc đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp năm 1999:

Ngày 15/8/1999, ông Nguyễn Văn H12 lập Tờ đăng ký nhà – đất đối với nhà, đất số 5/115 ấp G, phường L, T, tại mục đặc điểm thửa đất có gạch, tẩy xóa số tờ bản đồ, số thửa đất, sửa con số của diện tích toàn bộ khuôn viên thành 4.900m^2, sửa số diện tích sử dụng riêng từ 3.900m^2 thành 4.900m^2, gạch bỏ diện tích sử dụng chung (gạch bỏ số 400m^2), mục đích sử dụng để ở, canh tác; nhà đất không tranh chấp. Tờ đăng ký nhà – đất được Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 07/12/1999 (BL 351).

Cùng ngày 07/12/1999, Ủy ban nhân dân phường L xác nhận Tờ đăng ký nhà – đất của ông Nguyễn Thành T3 đăng ký đối với diện tích toàn bộ khuôn viên 3.200m^2 (không điền số tờ bản đồ, số thửa), diện tích sử dụng riêng 1.000m^2, diện tích sử dụng chung 2.200m^2, mục đích sử dụng: Đất thổ mộ; nhà, đất có tranh chấp với ông Nguyễn Văn H12 là con nuôi của ông cố Nguyễn Văn C4; nguồn gốc nhà, đất: "Ông cố nội Nguyễn Văn C4 đứng tên, giờ ông Nguyễn Văn H12 kê khai 3.200m^2, họ tộc xin được đăng ký 1.000m^2 đất thổ mộ nhưng ông không đồng ý, nhờ quý cơ quan cứu xét" (BL 40).

Như vậy, vào đợt kê khai năm 1999 ông Nguyễn Văn H12 (cha của ông Nguyễn Tấn C) đăng ký kê khai 4.900m^2, ông Nguyễn Thành T3 (con của ông Nguyễn Văn Đ) đăng ký kê khai 3.200m^2, đều được Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 07/12/1999. Tại tờ đăng ký kê khai của ông H12 có tẩy xóa số tờ bản đồ, số thửa, tại tờ đăng ký kê khai của ông T3 không điền số thửa, số tờ bản đồ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất ông H12, ông T3 đăng ký kê khai có trùng nhau hay không, ông H12 đăng ký kê khai toàn bộ diện tích 4.900m^2 mục đích để ở và canh tác có đúng tình trạng sử dụng đất trên thực tế hay không là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[3.5] Về việc giải quyết khiếu nại năm 2003 của Ủy ban nhân dân phường L:

Ngày 22/12/2003, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị D1 và bà Lương Huỳnh H có Đơn khiếu nại và nhờ phân xử gửi Ủy ban nhân dân phường L tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tấn C (BL 357).

Ngày 02/3/2004, Ủy ban nhân dân phường L Biên bản giải quyết khiếu nại giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thành T3, Lương Huỳnh H, Nguyễn Thị Đ1 và bị đơn là ông Nguyễn Tấn C; nhân chứng: Lê Văn H13, Mai Văn T10, Dương Tấn N9, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Văn H14, Nguyễn Văn G3; có nội dung: "*V/v đất thổ mộ tại KP5, phường L thông qua đơn khiếu nại.*

Theo nguyện vọng của Nguyễn Văn Đ trình bày bà Đ1 và bà Quỳnh H15 được ủy quyền giải quyết khiếu nại.

+ Ông Đ trình bày: Phần đất thổ mộ của ông bà từ lâu đời, phần đất chung không ai lấn chiếm hoặc sử dụng như trường hợp ông C. Ông C không cho vào để viếng thổ mộ gia tộc. Phần đất lấn chiếm 5m của ông C phải trả lại hiện trạng. Phần đất thổ mộ gồm 1.900m^2. Ông C là cháu nuôi

+ Bà Nguyễn Thị M – là con cả trong gia đình trình bày: Năm 1950 phần mộ gia tộc có từ lâu đời quản lí, ông H12 là con nuôi của ông C4 → Đất để lại cho ông H12 ở và lấn chiếm phần đất thổ mộ của gia tộc, tranh chấp phần đất thổ mộ.

+ Ông Đ đính chính lại nội dung tranh chấp đất thổ mộ.

+ Ông Nguyễn Tấn C: Nêu phần đất thổ mộ chia ra các phần đất và các lí do không cho vào khu thổ mộ là không đúng. Vì các anh chị đến khu đất đem dây để kéo từ nhà tôi → tôi không cho vào vì tài sản, phần tài sản đất thổ mộ, con đường, ông H12 đóng thuế hàng năm. Thổ mộ 1.000m^2 không được phân chia

**Nhân chứng:*

+ Ông Lê Văn H13: Nguồn gốc đất đúng theo nguyên đơn trình bày. Ông C là cháu nuôi vì ông H12 là con nuôi của ông C4, ông Nguyễn Văn H12 (tự Phần) là người trông nom mồ mả.

+ Ông Mai Văn T10: Phần đất mà ông H12 sử dụng trên 5.000m^2 đều do ông Hữu Đ3 thuế hàng năm.

+ Ông Dương Tấn N9: ông H12 là người quản lí phần đất thổ mộ và là người sống có tình làng nghĩa xóm. Trong dòng họ có chia cho ông H12 phần đất và sử dụng từ năm 1966 đến nay.

+ Ông Nguyễn Văn C5: nguồn gốc đất từ ông nội để lại cho cháu nội là Nguyễn Tấn C.

+ Ông Nguyễn Công T11: TB. ĐHKP5: Phần hòn non bộ vẫn nằm trong đất của ông Nguyễn Tấn C, phần xây dựng không lấn chiếm đất thổ mộ.

+ Ông Cao Đức C6: BĐH KP5: Ông C nên xây hàng rào để tránh khiếu nại về sau.

+ Đ/c Nguyễn Văn M2 (PCT-HĐND): Nên có biện pháp khắc phục hậu quả, nguyên đơn và bị đơn đều có nghĩa vụ với nhau để đưa ra thống nhất, tránh khiếu nại về sau.

+Đ/c Vũ Đình H16: Không được chia cho ai, chừa 4m^2 để vào phần đất thổ mộ, để ngăn phần đất thổ mộ và đất gia đình cần xây dựng tường.

Kết luận: Phần đất thổ mộ phải rào ngăn cách. Con đường chừa 4m^2 để thông thoáng (khoảng 4m^2). Phần thổ mộ giao cho ông Nguyễn Tấn C chỉ dùng vào mục đích thổ mộ không được sang nhượng, mua bán. Không cấp quyền sử dụng đất thổ mộ cho ông Nguyễn Tấn C, cùng quản lý có ông Nguyễn Văn Đ. Biên bản kết thúc vào lúc 15h30 cùng ngày có đọc lại cho người người nghe và đồng ý ký tên (hòa giải thành). Tại mục ký tên của ông Nguyễn Tấn C, ông C

viết thêm nội dung: *"Bị đơn tôi Nguyễn Tấn C đồng ý cắt 1.000m² để làm đất thổ mộ theo nguyên trạng của ba tôi là ông Nguyễn Văn H12 để lại cho tôi là Nguyễn Tấn C cùng anh tôi là Nguyễn Văn Đ quản lý*" (BL 334).

Phía nguyên đơn cho rằng tại Biên bản hòa giải ghi rõ ý kiến của ông Đ là phần đất thổ mộ 1.900m², nội dung ông C đồng ý cắt 1.000m² để làm đất thổ mộ là do ông C tự viết thêm, phía nguyên đơn không đồng ý nội dung này, Ủy ban nhân dân quận T căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 trừ lại 1.000m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.552,3m² cho ông C là không đúng.

Xét thấy, tại Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 02/3/2004 ông Đ yêu cầu phần đất thổ mộ có diện tích 1.900m², ông C ghi ý kiến đồng ý cắt 1.000m² để làm thổ mộ như vậy tại Biên bản giải quyết khiếu nại này không thống nhất được ý kiến của ông Đ và ông C nhưng Ủy ban nhân dân phường L thành là không phù hợp. Ngoài ra, tại kết luận của Biên bản giải quyết khiếu nại ghi nhận nội dung: "*Phần đất thổ mộ phải rào ngăn cách. Con đường chừa 4m² để thông thoáng (khoảng 4m²). Phần thổ mộ giao cho ông Nguyễn Tấn C chỉ dùng vào mục đích thổ mộ không được sang nhượng, mua bán. Không cấp quyền sử dụng đất thổ mộ cho ông Nguyễn Tấn C. Cùng quản lý có ông Nguyễn Văn Đ*" là không ghi rõ diện tích đất thổ mộ, không thể hiện rõ con đường 4m, không có nội dung phía ông Đ đồng ý với ý kiến của ông C về việc cắt 1.000m² để làm thổ mộ. Từ đó, Ủy ban nhân dân quận T căn cứ vào Biên bản hòa giải quyết khiếu nại ngày 02/3/2004 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00770 ngày 14/3/2006 cho ông C là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập các nhân chứng là Lê Văn H13, Mai Văn T10, Dương Tấn N9, Nguyễn Văn C5, Nguyễn Văn H14, Nguyễn Văn G3 để lấy lời khai, làm rõ nội dung Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 02/3/2004 là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[3.6] Về việc thu thập chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004 của Ủy ban nhân dân quận T:

Ngày 01/6/2004, Ủy ban nhân dân phường L ban hành Công văn số 49/UB về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004 gửi Ủy ban nhân dân quận T, Phòng quản lý đô thị quận T có nội dung: *"Ủy ban nhân dân phường L có nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn C đại diện khai trình cho ông Nguyễn Văn H12 (chết năm 2000), bà Nguyễn Thị N5 (chết năm 1968). Đã được Ủy ban nhân dân quận T xét cấp giấy chứng nhận số 533/2004 ngày 17/02/2004 và phiếu chuyển thuế số 40/PC-UB ngày 20/02/2004. Đến ngày 22/12/2003 có đơn tranh chấp khiếu nại của các Ông, Bà: Lương Huỳnh H, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Thị M ngụ tại Khu phố E Phường L trong phần diện tích đất đã cấp là: 4.552,4m² có phần đất thổ mộ của họ tộc. Căn cứ biên bản hòa giải thành ngày 02/3/2004 các bên đồng ý trừ phần diện tích đất thổ mộ không cấp cho hộ Ông C. Ông C đồng ý trừ ra 1.000m² để làm đất thổ mộ của họ tộc. Nay Ủy ban nhân*

dân phường L đề nghị Phòng QLĐT – Ủy ban nhân dân quận T điều chỉnh GCN số 533/2004 ngày 17/02/2004 theo diện tích còn lại kèm theo bản vẽ mới là: 3.552,3m²" (BL 338).

Ngày 02/6/2004, ông Nguyễn Tấn C làm Đơn xin tách riêng phần đất thổ mộ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có nội dung: *"Vào ngày 18/8/2003 tôi có làm đơn xin cấp GCN QSH nhà ở và QSDĐ, trong bản vẽ thể hiện luôn toàn bộ khu đất thổ mộ do gia đình tôi quản lý là 1000m^2. Đến ngày 14/02/2004, tôi được cấp GCN QSH nhà ở và đất ở số hồ sơ gốc 533/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp với diện tích đất 4.552,4m^2. Vào tháng 12/2003 họ tộc có làm đơn đề nghị Ủy ban phường không cấp giấy phần đất thổ mộ. Qua Biên bản hòa giải ngày 02/3/2004 giữa các bên tôi có chừa ra 1000m^2 làm khu thổ mộ họ tộc và tôi đã chỉnh lại bản vẽ mới với diện tích 3.452,3m^2. Vậy nay tôi làm đơn này kính mong các cơ quan chức năng chỉnh lại diện tích trong GCN QSH nhà và QSDĐ ở",* Ủy ban nhân dân phường L xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Tấn C (BL 325).

Ngày 12/7/2005, ông Nguyễn Tấn C lập Tờ cam kết về việc phân chia đất cho gia tộc có nội dung:

"Năm 2003 tôi có thủ tục đại diện xin cấp giấy chứng nhận QSDNƠ & QSDĐƠ cho căn nhà và phần đất khuôn viên theo địa chỉ trên do cha là ông Nguyễn Văn H12 chết năm 2000, mẹ là bà Nguyễn Thị N5 chết năm 1968, tạo lập từ năm 1961 sau khi chết để lại cho tôi tiếp tục sử dụng đến nay. Đến năm 2004 Ủy ban nhân dân quận T đã cấp GCN QSDNƠ & QSDĐƠ số 533/2004 ngày 17/02/2004 và phiếu chuyển thuế số 40/ PC – UB ngày 20/02/2004, nhưng cũng tại thời điểm này trong họ tộc đã có phát sinh tranh chấp giữa hai chi (đại diện là ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Tấn C) trên phần đất có một số ngôi mộ của họ tộc. Theo đơn tranh chấp có nội dung yêu cầu tôi để lại 1.000m² đất cho họ tộc làm đất thổ mộ và tại buổi hòa giải tại phường tôi cũng đã đồng ý để lại đất cho họ tộc theo đơn, do đó đến nay tôi vẫn chưa làm nghĩa vụ thuế để nhận giấy chứng nhận. Nay tôi làm đơn này kính mong Ủy ban nhân dân phường L đồng ý cho tôi nhận bộ phiếu chuyển để làm thủ tục thuế theo quy định, sau đó mở thừa kết phân chia di sản do cha mẹ để lại lúc đó có chúng tôi cũng lập thủ tục để lại phần đất thổ mộ 1.000m² cho các thành viên trong chi tộc đứng tên đó là ông Nguyễn Văn Đ con bác tôi đại diện một chi và tôi Nguyễn Tấn C đại diện một chi cùng đứng tên trên GCN của phần đất thổ mộ này. Nay tôi đại diện anh chị em trong gia đình lập tờ cam kết này và cam kết sẽ thực hiện đúng theo nội dung cam kết cũng như biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường L tổ chức theo, nếu sai tôi hoàn toàn chịu mọi trách nhiệm đối với Pháp L4". Ngày 15/7/2005, Ủy ban nhân dân phường L xác nhận chữ ký của Nguyễn Tấn C, Nguyễn Thị G2, Nguyễn Ngọc T6, Nguyễn Ngọc D3 (BL 353).

Ngày 10/3/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T12 có Công văn số 475/TNMT-CGCN về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất có nội dung: *"Ngày 10/02/2004, Phòng Q (nay là Phòng T12) có đề xuất Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho căn nhà số A đường Q khu phố E phường L*

quận T cho ông Nguyễn Tấn C là đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12 (chết năm 2000)- bà Nguyễn Thị N5 (chết năm 1968). Ngày 17/02/2004 Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 533/2004 cho căn nhà nêu trên với diện tích đất ở là 4.552,4m², sau khi phát phiếu chuyển để thực hiện nghĩa vụ tài chính đã xảy ra tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân phường L thành theo biên bản hòa giải ngày 02/03/2004 của Ủy ban nhân dân phường L; Ngày 02/06/2004 ông Nguyễn Tấn C có đơn xin tách riêng phần đất thổ mộ và công nhận lại với diện tích đất ở là 3552,4m² theo bản vẽ số 1288 ngày 27/05/2003 của Công ty TNHH X; văn bản số 49/UB ngày 01/06/2004 của Ủy ban nhân dân phường L v/v điều chỉnh GCN QSHN & QSDĐ số 533/2004 ngày 17/02/2004). Nay Phòng T12 đề xuất Ủy ban nhân dân quận C7 lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho căn nhà nêu trên, đồng thời thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 533/2004 đã cấp ngày 17/02/2004" (BL 337).

Ngày 14/3/2006, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số H00770 cho ông Nguyễn Tấn C là đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12, bà Nguyễn Thị N5 đối với thửa đất số thửa đất số 38, 39, 40, 50 và một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 40, tại 1078/21 Xa Lộ H, khu phố E, L, T, diện tích 3.552,3m^2, đất ở tại đô thị, nhà ở vách gạch, mái tôn + ngói, một tầng, diện tích xây dựng 197,1m^2 (BL 340). Sơ đồ thửa đất thể hiện diện tích được cấp giấy chứng nhận bao quanh khu đất mộ, không có lối đi vào khu đất mộ.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số H00770 (ông Đ yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất này) được cấp dựa trên điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 533/2004 đã cấp ngày 17/02/2004. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 533/2004 đã cấp ngày 17/02/2004, chưa thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 533/2004, chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 533/2004, số H00770 Ủy ban nhân dân phường L, Ủy ban nhân dân quận T có tiến hành niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận hay không là chưa đủ căn cứ để đánh giá tính đúng đắn, hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số H00770. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 533/2004 ngày 17/02/2004 cho ông Nguyễn Tấn C (đại diện thừa kế của ông Nguyễn Văn H12, bà Nguyễn Thị N5) với diện tích đất 4.552,4m^2 thuộc thửa đất số 113 là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất là chưa đủ căn cứ.

[3.7] Về việc xác minh việc cấp giấy phép xây dựng các công trình trên phần đất tranh chấp:

Tại Công văn số 170/UBND-TP ngày 21/7/2010 của Ủy ban nhân dân phường L về việc trả lời đơn gửi hộ ông Nguyễn Văn Đ có nội dung: *"Ủy ban nhân dân Phường L có nhận đơn của gia đình ông Nguyễn Văn Đ xin giải quyết*

việc vi phạm biên bản giải quyết khiếu nại đất thổ mộ ngày 02/3/2001, chiếm đất xây dựng nhà trên phần đất thổ mộ. Qua xác minh, Uỷ ban nhân dân phường có công văn trả lời ông như sau: 1/. Căn cứ Giấy chứng nhận số AĐ606012 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/3/2006 thì phần nhà cấp 4 ông Nguyễn Tấn C xây dựng không vi phạm phần đất thổ mộ của gia tộc; 2/. Uỷ ban nhân dân phường đã ra Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 25/6/2010 đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với ông Nguyễn Tấn C và yêu cầu ông C làm thủ tục xin phép xây dựng đúng quy định" (BL 38).

Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông C phải tháo dỡ tất cả công trình xây dựng trên khu đất thổ mộ và lối đi vào đi vào khu đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 25/6/2010 của Ủy ban nhân dân phường L, chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ các công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp có giấy phép xây dựng hay không, được xây dựng trước khi phát sinh tranh chấp hay sau khi phát sinh tranh chấp là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án cần thiết phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H, hủy Bản án sơ thẩm số 850/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Nhận định trên đây cũng là căn cứ để không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy bản án sơ thẩm ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H;

Hủy bản án sơ thẩm số 850/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lương Huỳnh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- NĐ (2);
- BĐ (1);
-NLQ (16);
- Lưu (10) 34b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn