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

Bản án số: 1641/2025/DS-ST
Ngày 30 tháng 9 năm 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Trần Thanh Thủy

Bà Lê Thị Hoa

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLST-DS ngày 24-3-2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4750/2025/QĐXXST-DS ngày 14/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 15931/2025/QĐST-DS ngày 03/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số H, tổ F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1979; Địa chi: 2 P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số G, tổ F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); Địa chỉ: Số D, Hương lộ E, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mạch Văn L – Trưởng phòng kinh tế xã L. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H (Cũ là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B); Địa chỉ trụ sở chính: Số F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khắc B – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1964;

- Chị Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1993;

- Chị Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1995;

- Chị Nguyễn Thị Hồng T3, sinh năm 1996;

- Anh Nguyễn Hồng P, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: Số H, tổ F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Đều vắng mặt).

- Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1966;

- Anh Nguyễn Đức T4, sinh năm 1991;

- Anh Nguyễn Bá T5, sinh năm 1993;

- Anh Nguyễn Dũng T6, sinh năm 1995;

- Anh Nguyễn Văn T7, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số G, tổ F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Năm 1996, cha mẹ ông T đã cho hai người con là ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 toàn bộ nhà, đất tại số D ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Hợp đồng mua bán (cho) nhà ở được UBND xã P chứng nhận ngày 29/5/1996 và Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P chấp thuận ngày 29/5/1996.

Ngày 20/11/1996, ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 349/CN-SHN của UBND huyện L. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 thì UBND huyện L chỉ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 toàn quyền sử dụng 1918m^2, không có tên ông Nguyễn Hồng T trên Giấy chứng nhận. Ngày 06/7/2001, ông T2 có tách số 90,3m^2 đất từ nhà đất trên cho ông Nguyễn Hồng T theo Giấy chứng nhận số T011531 của UBND huyện L, sau đó cấp đổi sang Giấy chứng nhận số CK424131 ngày 13/4/2018 của Sở T10. Tuy nhiên, theo giấy tờ năm 1996 thì UBND huyện L đã cấp cho một mình ông T2 đứng tên là cấp sai toàn bộ vì diện tích đất này cha mẹ

cho ông T và ông T2. Ngày 03/9/2020, UBND huyện L đã có Văn bản số 7496/UBND-TNMT thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 cho ông Nguyễn Văn T2 là không đúng đối tượng sử dụng đất (đối tượng sử dụng đất đúng là Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T).

Nay, ông Nguyễn Hồng T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho ông Nguyễn Hồng T khoảng 868,7m^2 đất của ông Nguyễn Hồng T thuộc các thửa số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90 tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 của UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn T2; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK424131 ngày 13/4/2018 của Sở T10 cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hồng T xác nhận lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngoài thửa đất số 113 đã được chia, yêu cầu được chia tiếp phần đất còn lại của thửa 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ 90, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Hồng T được quyền sử dụng diện tích đất 371,8m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở) thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

- Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hồng T diện tích đất 371,8m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh đăng ký đất đai huyện L).

- Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ tháo dỡ ô văng cửa trên diện tích đất 371,8m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh đăng ký đất đai huyện L) để trả diện tích đất này cho ông Nguyễn Hồng T.

- Ông Nguyễn Văn T2 được quyền sử dụng một phần diện tích đất thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu B, và các thửa số 38, 39, 40 sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh đăng ký đất đai huyện L) và sở hữu căn nhà trên đất.

- Buộc ông Nguyễn Văn T2 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 của UBND huyện L cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý phần đất ông T được quyền sử dụng. Trường hợp ông T2 không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý phần đất ông T được quyền sử dụng thì cơ quan có thẩm quyền Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 của UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn T2 nêu trên để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T phần đất ông T được quyền sử dụng theo quy định.

- Rút yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK424131 ngày 13/4/2018 do Sở T10 cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

- Đối với phần đất 7,5m^2 và 4,6m^2 thuộc thửa 03; 2,5m^2 thửa 39; 1m^2 thửa 40; 20,6m^2 thửa 105; 0,8m^2 thửa 147; 4,1m^2 thửa 59; 2,2m^2 và 0,3m^2 thửa 208 (theo sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và người đại diện hợp pháp của ông T2 trình bày:

Nhà và đất tại số D thôn P, xã P, huyện L (nay là ấp P, xã P, huyện L), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu do cha mẹ ông Nguyễn Văn T2 để lại cho ông T2 trước khi ra nước ngoài sinh sống. Trước khi cha mẹ ông T2 đi nước ngoài làm giấy tờ để lại nhà đất thì ghi là để lại cho hai anh em là Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T. Tuy nhiên thực tế ông Nguyễn Văn T2 là con trai trưởng nên cha mẹ để lại toàn quyền cho ông Nguyễn Văn T2 quản lý và sử dụng gồm nhà thờ tự và đất căn cứ vào:

1. Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P xác nhận ngày 29/5/1996 thì UBND huyện L đã xác nhận việc ông Nguyễn Văn L2 để lại cho một mình ông Nguyễn Văn T2 phần diện tích 1.031.75m^2, số thửa 403, tờ bàn đồ số 01 nên ông Nguyễn Văn T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0566/QSDĐ/H430 có điện tích 1918m^2 do UBND huyện L cấp ngày 14/8/1998. Đăng ký thay đổi nhiều lần, lần sau cùng ngày 9/7/2019.

Việc UBND huyện L xác nhận đúng với nguyện vọng của cha mẹ ông T2 và từ đó đến nay vợ chồng ông T2 quản lý sử dụng đã hơn hai mươi năm, ông T biết nhưng không có ý kiến gì. Trên đất có căn nhà số D thôn P, xã P, huyện L (nay là ấp P, xã P, huyện L), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, gia đình ông T2 đang sinh sống.

Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn L2 là cha ông T2 về nước thấy hai anh em không hợp nhau nên thỏa thuận, yêu cầu ông T2 tách cho ông T một phần đất diện tích 90,3m^2 để sử dụng riêng, diện tích còn lại là 1827,7m^2 do vợ chồng ông T2 tiếp tục quản lý sử dụng, hai anh em đã được cho phần riêng biệt không còn liên quan cùng thửa đất nữa. Ông Nguyễn Hồng T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích này. Chính ông T là người đi làm hồ sơ chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình nên biết rõ và đồng ý với sự tách biệt này.

Năm 2018 nhà nước thu hồi 12m^2 đất tại thửa số 03 nên diện tích còn lại là 1.815,7m^2.

Vào khoảng tháng 11 năm 2018 cha mẹ ông T2 có đề nghị vợ chồng ông T2 trả số tiền 33.000 USD (tạm tính giá USD tháng 11/2018 là 1USD = 23.305 đồng) tương đương 769.065.000 đồng để được trọn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất còn lại 1815,7m^2 theo Giấy chứng nhận nêu trên. Vợ chồng ông T2 đồng ý và đã trả tiền cho cha mẹ. Vì vậy, nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0566/QSDĐ/H430 có diện tích 1918m^2 do UBND huyện L cấp ngày

14/8/1998, diện tích còn lại 1815,7m^2 thuộc quyền sử dụng quyền sở hữu của vợ chồng ông T2. Do là Gia đình ông T2 sinh sống tại căn nhà trên thửa đất này từ trước năm 1996 cho đến nay, gồm: Vợ ông T2 là Phạm Thị L1 và các con là Nguyễn Đức T4, Nguyễn Bá T5, Nguyễn Dũng T6, Nguyễn Văn T7.

Do giá nhà đất hiện nay có giá nên ông T cho rằng UBND huyện L xác nhận trong Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P xác nhận ngày 29/5/1996 có sai sót là không đúng. Ông T đã biết và hiểu rất rõ việc ông T2 được cấp giấy chứng nhận và sau đó có trả tiền để mua lại toàn bộ diện tích nhà đất còn lại như nêu trên, trên đất có căn nhà gia đình ông T2 đang sinh sống nên trong suốt thời gian qua ông T không có ý kiến và ông T chỉ được quyền sử dụng đối với diện tích 90,3m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T là không có căn cứ.

Nay ông T2 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 1815,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0566/QSDĐ/H430 do UBND huyện L cấp ngày 14/8/1998 có đăng ký thay đổi cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 do nhà đất cha mẹ đã cho ông T2 năm 1996 và sau đó cha mẹ đã nhận của vợ chồng ông T2 33.000 USD, tương đương 769.065.000 đồng để được trọn quyền sử dụng, quyền sở hữu toàn bộ thửa đất có nhà nêu trên.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T do nhà đất nêu trên vì vợ chồng ông T2 đã nhận chuyển nhượng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1 là vợ của ông Nguyễn Văn T2 và các con của ông Nguyễn Văn T2 là Nguyễn Đức T4, Nguyễn Bá T5, Nguyễn Dũng T6, Nguyễn Văn T7 thống nhất trình bày: Đồng ý với toàn bộ ý kiến của ông Nguyễn Văn T2 trình bày tại Tòa án và không có ý kiến nào khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N là vợ của ông Nguyễn Hồng T trình bày: Bà N là vợ ông T, bà được biết Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang giải quyết vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà" giữa ông Nguyễn Hồng T và anh trai ông T là ông Nguyễn Văn T2. Nhà đất đang tranh chấp là của cha mẹ chồng bà N cho ông T và ông T2; bà N không đóng góp gì vào quá trình tạo lập nhà, đất này, bà N cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến nhà đất này. Do đó, đề nghị Tòa án không mời bà N tham gia vụ án; Các con của bà và ông T là Nguyễn Thị Thanh X, Nguyễn Thị Thanh M, Nguyễn Thị Hồng T3 và Nguyễn Hồng P không đóng góp gì vào quá trình tạo lập nhà, đất tranh chấp, cũng không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến nhà, đất đang tranh chấp, do đó đề nghị Tòa án không đưa các con bà N nêu trên tham gia vụ án.

* Chị Nguyễn Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Thanh M, chị Nguyễn Thị Hồng T3 và anh Nguyễn Hồng P (con của ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanh N) vắng mặt tại Tòa án và không có ý kiến.

* Ý kiến của UBND huyện L:

1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2:

Ngày 09/5/1998, ông Nguyễn Văn T2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90, xã P (nay thuộc xã P). Nguồn gốc đất được UBND xã P xác nhận do cha cho năm 1996. (Đơn cấp giấy chứng nhận có ghi tên vợ Phạm Thị L1).

Ngày 31/7/1998, UBND xã P có Tờ trình số 02/TT/UB về việc đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có trường hợp đủ điều kiện của ông Nguyễn Văn T2.

Ngày 06/8/1998, Phòng Địa chính huyện L có Tờ trình số 49/TT.ĐC về việc đề nghị UBND huyện L ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.107 hộ đủ điều kiện tại xã P, trong đó có trường hợp của ông Nguyễn Văn T2.

Ngày 14/8/1998, UBND huyện L ban hành Quyết định số 430/QBUB Về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho 1.107 hộ thuộc xã P, theo đó, ông Nguyễn Văn T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 ngày 14/8/1998 đối với tổng diện tích 1.918m^2 gồm các thửa đất số 03/1160,6m^2 (400m^2 thổ cư và 760,6m^2 đất màu), thửa 39/128,9m^2 đất màu, thửa 38/148m^2 đất ao, thửa 40/480,5m^2 đất màu, tờ bản đồ số 90, xã P (nay thuộc xã P).

2. Tình hình biến động sau khi ông Nguyễn Văn T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Năm 2001, ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 03 với diện tích 90,3m^2 đất thổ cư cho ông Nguyễn Hồng T và hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011531 ngày 06/7/2001 (cho số thửa mới là 113). Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 của ông Nguyễn Văn T2 là 1.827,7m^2.

Đến ngày 13/4/2018, ông Nguyễn Hồng T và vợ là Nguyễn Thị Thanh N được Sở T10 cấp đổi sang giấy chứng nhận số CK 424131 đối với thửa đất số 113, diện tích 86,9m^2 ONT, tờ bản đồ số 90. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận số T 011531 là 3,4m^2 đã được Nhà nước thu hồi để đầu tư xây dựng dự án cải tạo mở rộng đường ven biển đoạn từ Cầu C đến ngã ba L xã P, P, huyện L theo Quyết định số 4895/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND huyện L.

Ông Nguyễn Văn T2 đã được Nhà nước thu hồi với diện tích 12m^2/ONT thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 thuộc dự án trên theo Quyết định số 4893/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND huyện L. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 của ông T2 là 1.815,7m^2.

3. Ý kiến về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2:

Ông Nguyễn Văn T2 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 ngày 14/8/1998 đối với tổng diện tích 1.918m^2 gồm các thửa đất số 03, 39, 38, 40, tờ bản đồ số 90. Nguồn gốc đất được UBND xã P xác nhận trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 là do cha cho năm 1996. Đính kèm trong hồ sơ có:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 349/CN.SHN ngày 20/11/1996 do UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Hồng T đối với căn nhà số D ấp P, nguồn gốc căn nhà đã được UBND huyện L xác nhận do ông Nguyễn Văn L2 tự xây dựng năm 1964 đến năm 1989, sửa chữa nhà theo Giấy phép số 60/QĐ.UBH ngày 11/01/1989 của UBND huyện L; ngày 20/5/1996, ông L2 cho lại hai người con Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T.

+ Sơ đồ vị trí do cán bộ địa chính UBND xã P lập vẽ và Phòng Địa chính huyện L xác nhận ngày 20/7/1996 thể hiện diện tích 1.031,75m^2 thửa đất số 403, tờ bản đồ số 01.

+ Biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 22/10/1997 thể hiện tên ông Nguyễn Văn T2.

+ Văn bản chuyển quyền sự dụng đất của ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 cho ông Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T. Văn bản được lập ngày 20/5/1996. Ngày 27/5/1996, cán bộ địa chính UBND xã P xác nhận nội dung: "Ông Nguyễn Văn L2 ĐKTT: 44/6 ấp P có chuyển quyền sử dụng đất, theo căn nhà 44/6 ấp P cho con là Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T, ĐKTT: 44/6 ấp P. Diện tích 1.031,75m^2 (437,52m^2 thổ cư, 594,22m^2 đất màu), bản đồ số 01, thửa 403". Ngày 29/5/1996, UBND xã P xác nhận nội dung chấp thuận. Ngày 29/8/1996, Phòng Địa chính huyện L đã tham mưu UBND huyện L xác nhận với nội dung: "UBND huyện L chấp thuận cho ông Nguyễn Văn L2 được chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 với diện tích 1.031,75m^2 trong đó 437,53m^2 đất ở và 594,22m^2 đất sản xuất nông nghiệp tọa lạc tại xã P. Bản đồ tờ số 01 thửa 403 (Có Sơ đồ do UBND xã P lập được Phòng Địa chính xác nhận kèm theo)".

Như vậy, các thửa đất số 03, 38, 39, 40 tờ bản đồ số 90 - Bản đồ địa chính năm 1998 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 với nguồn gốc được UBND xã P xác nhận do cha cho năm 1996, trong đó có thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 tương ứng thửa đất số 403, tờ bản đồ số 01 theo Sơ đồ vị trí được Phòng Địa chính xác nhận 20/7/1996 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 chuyển quyền sử dụng lại cho ông Nguyên Văn T8 và Nguyễn Hồng T theo Văn bản chuyển quyền sử dụng đất được UBND xã P xác nhận ngày 29/5/1996. Tuy nhiên, khi Phòng Địa chính huyện L tham mưu UBND huyện L xác nhận vào Văn bản chuyển quyền này thì chỉ xác nhận ông Nguyễn Văn L2 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 mà không có tên người đồng nhận chuyển quyền sử dụng đất là Nguyễn Hồng T. Từ đó, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 ngày 14/8/1998 trong đó có thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 cho ông Nguyễn Văn T2 là không đúng đối tượng sử dụng đất (đối tượng sử dụng đất đúng là Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T theo Văn bản chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 cho ông Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T được UBND xã P xác nhận 29/5/1996).

Căn cứ điểm d Khoản 2 và Khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:

"2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai"

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai".

Căn cứ Khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:

"5. Nhà mước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng,thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật…"

Căn cứ các quy định trên, trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 năm 1998 là không đúng đối tượng sử dụng đất và thuộc trường hợp Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Hồng T.

Hiện nay, ông Nguyễn Hồng T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T2, trong đó có yêu cầu TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 ngày 14/8/1998 đã được UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn T2 do không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của ông Nguyễn Hồng T, UBND huyện L kính chuyển hồ sơ, giấy tờ liên quan nguồn gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T để TAND tỉnh BR-VT xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

4. Về quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh B-VT về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, các thửa đất số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90, xã P thuộc quy hoạch đất ở.

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh B-VT về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu V, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, các thửa đất số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90, xã P thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H (trước đây là Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh B) trình bày:

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 424131 ngày 13/4/2018 (theo báo cáo số 28/BC-CNVPĐK ngày 22/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L).

Ngày 09/5/1998, ông Nguyễn Văn T2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90, xã P (nay thuộc xã P). Nguồn gốc đất được UBND xã P xác nhận do cha cho năm 1996 (Đơn cấp giấy chứng nhận có ghi tên vợ Phạm Thị L1).

Ngày 14/8/1998, UBND huyện L ban hành Quyết định số 430/QĐ.UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.107 hộ thuộc xã P, theo đó, ông Nguyễn Văn T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 ngày 14/8/1998 đối với tổng diện tích 1.918m^2 gồm các thửa đất số 03/1160,6m^2 (400m^2 thổ cư và 760,6m^2 đất màu), thửa 39/128,9m^2 đất màu, thửa 38/148m^2 đất ao, thửa 40/480,5m^2 đất màu, tờ bản đồ số 90, xã P (nay thuộc xã P).

Năm 2001, ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 03 với diện tích 90,3m^2 đất thổ cư cho ông Nguyễn Hồng T và hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011531 ngày 06/7/2001 (cho số thửa mới là 113). Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 của ông Nguyễn Văn T2 là 1.827,7m^2.

Ngày 26/3/2018, ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanh N có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011531 được UBND huyện L (nay là huyện L) cấp cho hộ ông Nguyễn Hồng T ngày 06/7/2001 với diện tích 90,3m^2 ONT, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 90, tại xã P.

Qua rà soát hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung người sử dụng đất từ Hộ Ông Nguyễn Hồng T thành ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanh N (xác nhận tại trang bổ sung ngày 13/4/2018).

Ngày 13/4/2018, Sở T10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 424131 với diện tích 86.9m^2, loại đất: đất ở tại nông thôn, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 90, tại xã P, huyện L cho ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanhh N2. Riêng phần diện tích 3,4m^2 đã có thông báo thu hồi đất để xây dựng công trình: Mở rộng hương lộ E, ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanh N đề nghị giữ lại trên giấy chứng nhận cũ.

- Ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanh N đang sử dụng diện tích 86.9m^2, loại đất: đất ở tại nông thôn, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 90, tại xã P, huyện L được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 424131 ngày 13/4/2018 theo điểm a, Khoản 1, Điều 76, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

- Hiện trạng quy hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh B-VT về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, các thửa đất số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90, xã P thuộc quy hoạch đất ở.

Căn cứ Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh B-VT về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu V, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, các thửa đất số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 90, xã P thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở.

2. Việc ông Nguyễn Hồng T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK424131 ngày 13/4/2018 do Sở T10 cấp cho ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thanh N, về nội dung này kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Tài sản tranh chấp là căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 03, 38, 39, 40 tờ bản đồ 90, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 được cha mẹ ông T và ông T2 cho ông T và ông T2. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T là có căn cứ. Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có người đại diện tham gia phiên tòa, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 31, 37 Luật đất đai năm 2024 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦ TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Hồng T tranh chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở thuộc thửa 03, 38, 39, 40 tờ bản đồ số 294 (cũ là 90), xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) với ông Nguyễn Văn T2 nên quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở"; Đất tranh chấp tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh, vụ án thụ lý năm 2021 có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh N, chị Nguyễn Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Thanh M, chị Nguyễn Thị Hồng T3, anh Nguyễn Hồng P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1, anh Nguyễn Đức T4, anh Nguyễn Bá T5, anh Nguyễn Dũng T6, anh Nguyễn Văn T7,

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T2: Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa nên căn cứ điểm c khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T2.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T là em ruột bị đơn ông Nguyễn Văn T2. Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc nhà và đất tranh chấp thuộc thửa số 03, 38, 39, 40, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90), xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là do cha mẹ ông T và ông T2 là ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 để lại, bà Lê Thị N1 là mẹ ruột ông T và ông T2 xác nhận chuyển nhượng (cho) nhà và đất cho hai con là ông T và ông T2, kể từ khi cho hai con nhà và đất đến nay thì vợ chồng bà N1 không nhận bất ký khoản tiền nào từ vợ chồng ông T và vợ chồng ông T2; Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/1996 (được UBND xã P xác nhận ngày 29/5/1996) thể hiện ông Nguyễn Văn L2, bà Lê Thị N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 (BL92); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 20/11/1996 nhà số D thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đứng tên ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 có nguồn gốc ông L2 xây dựng và cho lại hai người con là ông T và ông T2 (BL 93). Ông T2 cho rằng cha mẹ tặng cho riêng ông T2, sau đó ông T2 có đưa 33.000 USD cho cha, mẹ để được sử dụng phần đất này, bà N1 là mẹ ông T2 và ông T không thừa nhận nội dung trình bày này của ông T2, ông T2 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh được cha, mẹ tặng cho riêng, do vậy ý kiến này của ông T2 không có căn cứ chấp nhận.

Ủy ban nhân dân huyện L (cũ là Long Đ) là Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T2 xác nhận: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2 có Văn bản chuyển quyền sự dụng đất của ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 cho ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Hồng T. Văn bản được lập ngày 20/5/1996. Ngày 27/5/1996, cán bộ địa chính UBND xã P xác nhận nội dung: "Ông Nguyễn Văn L2, ĐKTT: 44/6 ấp P có chuyển quyền sử dụng đất, theo căn nhà 44/6 ấp P cho con là Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T ĐKTT: 44/6 ấp P. Diện tích 1.031,75m^2 (437,52m^2 thổ cư, 594,22m^2 đất màu), bản đồ số 01, thửa 403". Ngày 29/5/1996, UBND xã P xác nhận nội dung chấp thuận. Ngày 29/8/1996, Phòng Địa chính huyện L đã tham mưu UBND huyện L xác nhận với nội dung: "UBND huyện L chấp thuận cho ông Nguyễn Văn L2 được chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 với diện tích 1.031,75m^2 trong đó 437,53m^2 đất ở và 594,22m^2 đất sản xuất nông nghiệp tọa lạc tại xã P. Bản đồ tờ số 01 thửa 403 (Có Sơ đồ do UBND xã P lập được Phòng Địa chính xác nhận kèm theo)".

Các thửa đất số 03, 38, 39, 40 tờ bản đồ số 90 - Bản đồ địa chính năm 1998 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 với nguồn

gốc được UBND xã P xác nhận do cha cho năm 1996, trong đó có thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 tương ứng thửa đất số 403, tờ bản đồ số 01 theo Sơ đồ vị trí được Phòng Địa chính xác nhận 20/7/1996 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 chuyển quyền sử dụng lại cho ông Nguyên Văn T8 và ông Nguyễn Hồng T theo Văn bản chuyển quyền sử dụng đất được UBND xã P xác nhận ngày 29/5/1996. Tuy nhiên, khi Phòng Địa chính huyện L tham mưu UBND huyện L xác nhận vào Văn bản chuyển quyền này thì chỉ xác nhận ông Nguyễn Văn L2 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 mà không có tên người đồng nhận chuyển quyền sử dụng đất là Nguyễn Hồng T. Từ đó, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 ngày 14/8/1998 trong đó có thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 cho ông Nguyễn Văn T2 là không đúng đối tượng sử dụng đất (đối tượng sử dụng đất đúng là Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T theo Văn bản chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L2 và bà Lê Thị N1 cho ông Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Hồng T được UBND xã P xác nhận 29/5/1996).

Năm 2001, ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 03 với diện tích 90,3m^2 đất thổ cư cho ông Nguyễn Hồng T và hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011531 ngày 06/7/2001 (cho số thửa mới là 113). Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 của ông Nguyễn Văn T2 là 1.827,7m^2.

Đến ngày 13/4/2018, ông Nguyễn Hồng T và vợ là Nguyễn Thị Thanh N được Sở T10 cấp đổi sang giấy chứng nhận số CK 424131 đối với thửa đất số 113, diện tích 86,9m^2 ONT, tờ bản đồ số 90. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận số T 011531 là 3,4m^2 đã được Nhà nước thu hồi để đầu tư xây dựng dự án Cải tạo mở rộng đường ven biển đoạn từ Cầu C đến ngã ba L xã P, P, huyện L theo Quyết định số 4895/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND huyện L.

Ngày 09/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 với diện tích 342,3m^2 (18,6m^2 ONT & 272,6m^2 HNK, 51,1m^2 NTS) tách từ thửa 3, 38, 39, 40 để hợp với thửa 113 86,9m^2 ONT thành thửa 217: 429,2m^2 (105m^2 ONT, 772,6m^2 HNK &51,1m^2 NTS), tờ bản đồ 90 theo hồ sơ số 003188CN).

Tuy nhiên sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã xác nhận Hủy nội dung chỉnh lý ngày 09/7/2019 nêu trên.

Như vậy, diện tích đất của ông Nguyễn Hồng T vẫn là thửa 113 diện tích còn lại là 86,9m^2).

Ông Nguyễn Văn T2 đã được Nhà nước thu hồi với diện tích 12m^2/ONT thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 90 thuộc dự án trên theo Quyết định số 4893/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND huyện L. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 626301 của ông T2 là 1.815,7m^2, trong đó thửa 03 diện tích 1058,3m^2 (297,7m^2 đất ONT & 760,6m^2 HNK), thửa 39 diện tích 128,9m^2 HNK, thửa 38 diện tích 148m^2 NTS, thửa 40 diện tích 480,5m^2 HNK tờ bản đồ 90.

Từ phân tích nêu trên, có căn cứ xác định thửa đất số 113, 03, 38, 39, 40 tờ bản đồ số 294 (cũ là 90), xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) và căn nhà trên thửa đất số 03 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn

L2 và bà Lê Thị N1 để lại cho hai con là ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2. Do vậy xác định nhà và đất này là tài sản chung của ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyên Văn T8. Ông T đã được chia một phần là thửa 113 tách ra từ thửa số 03 diện tích 86,9m^2. Nay ông T yêu cầu chia phần đất còn lại thuộc thửa 03, 38, 39, 40 là có căn cứ. Diện tích đất còn lại chưa chia (đã trừ diện tích thửa 113) là 1.661,2m^2 (thể hiện theo sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh Văm phòng đăng ký đất đai huyện L), gồm: Thửa 03 (lô A 371,8m^2; lô B 535,7m^2); thửa 38 là 148m^2; thửa 39 là 126m^2 và thửa 40 là 479,7m^2.

Theo Văn Bản số 1670/CNVPĐK-KTĐC ngày 24/9/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thì vị trí đất ở của thửa số 3 là di động; điều kiện tách thửa căn cứ Theo điểm a, khoản 1, Điều 4 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh B.

a) Đất ở

Áp dụng tại khu vực thuộc phường, thị trấn và huyện C có diện tích và kích thước thưa đất: từ 60m^2 trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

Tại địa bàn các xã còn lại có diện tích và kích thước thửa đất: từ 80m^2 trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.”.

Quy hoạch thửa 03 là đất ở.

Xét thấy: Theo sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện thửa số 03 là 907,5m^2, có cạnh tiếp giáp đường là 16,54m, ông T yêu cầu lô A 371,8m^2 có cạnh tiếp giáp đường là 5m, cộng với cạnh tiếp giáp đường thửa 113 là 4,3m, tổng cộng là 9,3m, cộng cả diện tích đất thửa 113 (đã được chia) là 455,1m^2; ông T8 được quyền sử dụng phần đất còn lại của thửa 03 là 535,7m^2 và chiều dài cạnh tiếp giáp đường là 11,54m; ngoài ra ông T đồng ý để cho ông T8 sở hữu căn nhà trên đất thửa số 03 và được quyền sử dụng thửa đất số 38, 39 và 40. Như vậy, yêu cầu của ông T là có lợi cho bị đơn ông T8 nên chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của ông T8. Mặc dù yêu cầu phản tố của ông T8 đã bị đình chỉ giải quyết trong vụ như nhận định ở phần trên nhưng vẫn phải xem xét yêu cầu của ông T về việc công nhận cho ông T8 được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 03, 38, 39, 40 tờ bản đồ số 294 (cũ là 90), xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) trong vụ án như phân tích và nhận định ở phần trên đối với yêu cầu của ông T. Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, theo đó ông Nguyễn Văn T2 được quyền sử dụng diện tích đất 535,7m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu B, và các thửa đất số 38, 39, 40 - sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) và sở hữu căn nhà trên đất thuộc thửa số 03.

[5] Ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý về quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất được quyền sở hữu, sử dụng trong vụ án theo quy định. Không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp đứng tên ông Nguyễn Văn T2.

[6] Đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK424131 ngày 13/4/2018 của Sở T10 cấp cho ông T. Việc rút yêu cầu này là tự nguyện không trái pháp luật nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[7] Đối với diện tích đất 7,5m^2 và 4,6m^2 thuộc thửa 03; 2,5m^2 thửa 39; 1m^2 thửa 40; 20,6m^2 thửa 105; 0,8m^2 thửa 147; 4,1m^2 thửa 59; 2,2m^2 và 0,3m^2 thửa 208 (theo sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[8] Từ căn cứ, nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T, như sau:

- Ông Nguyễn Hồng T được quyền sử dụng diện tích đất 371,8m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở) thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

- Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hồng T diện tích đất 371,8m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

- Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ tháo dỡ phần công trình trên diện tích đất 371,8m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) để trả diện tích đất này cho ông Nguyễn Hồng T sử dụng.

- Ông Nguyễn Văn T2 có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 của UBND huyện L cấp đứng tên ông Nguyễn Văn T2 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 theo quy định; Trường hợp ông T2 không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi chỉnh lý về quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 theo quy định.

- Ông Nguyễn Văn T2 được quyền sử dụng diện tích đất 535,7m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu B và các thửa số 38, 39, 40 - sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) và sở hữu căn nhà và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 03.

- Ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý thực hiện về quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định.

[9] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK424131 ngày 13/4/2018 của Sở T10 cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

[10] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ là 18.100.000 đồng, ông Nguyễn Hồng T đã nộp tạm ứng: Ông Nguyễn Hồng T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Tranh chấp quyền sử dụng đất không xác định giá trị nên án phí không có giá ngạch. Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000 đồng; Ông Nguyễn Hồng T không phải chịu.

[12] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì quyền kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 36, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 3, 73, 75 Luật Đất đai 1993; các Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; các Điều 23, 26, 31, 37, 133, 136, 137, 148, 152, 236 Luật đất đai năm 2024; các Điều 26, 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T, như sau:

1. Ông Nguyễn Hồng T được quyền sử dụng diện tích đất 371,8m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở) thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2. Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hồng T diện tích đất 371,8m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

3. Ông Nguyễn Văn T2 và bà Phạm Thị L1 có nghĩa vụ tháo dỡ ô văng cửa trên diện tích đất 371,8m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu A sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) để trả diện tích đất này cho ông Nguyễn Hồng T.

4. Ông Nguyễn Văn T2 được quyền sử dụng diện tích đất 535,7m^2 thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 294 (cũ là 90) xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã

L, Thành phố Hồ Chí Minh) (khu B và các thửa đất số 38, 39, 40 - Sơ đồ xử lý nội nghiệp ngày 24/9/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L) và sở hữu căn nhà trên đất thuộc thửa số 03.

5. Ông Nguyễn Văn T2 có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp đứng tên ông Nguyễn Văn T2 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất cho ông T và ông T2 đối với diện tích đất ông T và ông T2 được quyền sử dụng nêu trên theo quy định; Trường hợp ông T2 không giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để chỉnh lý về quyền sử dụng đất cho ông T và ông T2 theo quy định.

6. Ông Nguyễn Hồng T và ông Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý thực hiện về quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà ông T và ông T2 được chia nêu trên trong vụ án theo quy định.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng T về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M626301 ngày 14/8/1998 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp đứng tên ông Nguyễn Văn T2.

8. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK424131 ngày 13/4/2018 do Sở T10 cấp cho ông Nguyễn Hồng T.

9. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 trong vụ án.

10. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ là 18.100.000 đồng: Ông Nguyễn Hồng T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

11. Án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000360 ngày 15/8/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Đã nộp đủ.

11.2. Ông Nguyễn Hồng T không phải chịu. Hoàn trả cho ông T 18.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008298 ngày 23/3/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

12. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì quyền kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

13. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP . Hồ Chí Minh;
- THADS TP . Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (39).

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm