

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 362/2026/DS-ST

Ngày: 05/03/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Lưới.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Vân

2. Ông Võ Hoàng Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh N - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2026 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 354/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 07 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 401/2026/QĐXXST-DS ngày 06/02/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm: 1955.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh S, sinh năm: 1979, (có mặt).

Cùng địa chỉ: E ấp D, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền lập ngày 24/06/2024).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm: 1962, (có mặt).

Địa chỉ: E ấp D, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phan Thị Q, sinh năm: 1951

Địa chỉ: I đường A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Ông Phan Tấn L1, sinh năm: 1956

3.3. Bà Phan Thị T, sinh năm: 1967

3.4. Ông Phan Văn T1, sinh năm: 1969.

Cùng địa chỉ: 2 T, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Ông Phan Tấn H, sinh năm: 1964

Địa chỉ: H ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Ông Phan Tấn C, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: B khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7. Ông Phan Tấn T2, sinh năm: 1957

Địa chỉ: F S, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Q, L1, T, T1, H, C, T2: Bà Phan Thị L, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: E ấp D, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền lập ngày 16/10/2023).

3.8. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm: 1959 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm: 1994 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: E ấp D, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/02/2023, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 24/02/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh S trình bày:

Ông Nguyễn Văn X có liên hệ với Công ty Đ1 vẽ nhà đất để đo vẽ phân đất nhằm chuyên mục đích sử dụng đất. Trong lúc đo vẽ, ông X phát hiện ông Phan Tấn T4 (đã chết) là cha của bà Phan Thị L có kê khai cập nhật tên trên bản đồ lần sang phần đất của ông X. Phần đất ông T4 kê khai lần sang đất của ông X có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã V, theo tài liệu 02/CT-UB tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23, tài liệu năm 2006.

Nguồn gốc phần đất này được ông nội của ông X là ông Nguyễn Văn C1 và bà nội của ông X là bà Đặng Thị T5 mua vào năm 1959. Ông C1 và bà T5 có cho ông X canh tác và sử dụng đất từ năm 1980 (do ông X là cháu nội, là người trực tiếp chung sống với ông bà). Cho đến năm 1990 thì bà Đặng Thị T5 chết, đến năm 1991 ông Nguyễn Văn C1 chết và để lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông X. Ông X có đăng ký, kê khai theo tài liệu bản đồ năm 299/TTg, tài liệu 02/CT-UB phần đất trên là đất thổ tập trung, tài liệu năm 2006 ông X có kê khai.

Nay ông X yêu cầu gia đình bà Phan Thị L trả lại phần đất mà ông Phan Tấn T4 đã kê khai lần sang phần đất của ông X có diện tích 37,2 m² thuộc một phần thửa 386, tờ bản đồ số 5, B địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo tài liệu 02/CT-UB tương ứng một phần thửa 111, tờ bản đồ số 23, tài liệu năm 2006 và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông X.

Tại phiên Tòa ông Nguyễn Minh S đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như trên.

Tại bản tự khai ngày 05/09/2023, biên bản hòa giải ngày 27/01/2026, 06/02/2026, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trong quá trình xét xử, bị đơn bà Phan Thị L trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất có diện tích 37,2 m² thuộc một phần thửa 314, 325 tờ bản đồ số 3 (TL 299/TTg) tương ứng một phần thửa 386 tờ bản đồ số 5 (TL 02/CT-UB), tương ứng một phần thửa 111, 112 tờ bản đồ 23 (BĐĐC) xã V, huyện B có nguồn gốc của gia đình ông Phan Tấn T4 do cụ bà Nguyễn Thị X1 (là mẹ của ông Phan

Tấn T4) đứng bộ. Trước đây, khi chính quyền cũ lập ấp chiến lược thì phần đất này là đề bao của khu ấp chiến lược đến sau ngày 30/4/1975 không còn sử dụng vào mục đích làm đường đi công cộng mà được san bằng thành ruộng vườn để canh tác và hiện nay cũng không phải lối đi công cộng. Việc này chính quyền địa phương và bà con hàng xóm cư ngụ tại đây đều biết và công nhận. Trước đây, cũng với diện tích đất này, ông Nguyễn Văn X cũng từng khởi kiện yêu cầu ông T4 tháo dỡ phần hàng rào trả lại lối đi chung. Quá trình giải quyết vụ án nêu trên, Ủy ban nhân dân xã V, huyện B cũng đã có Công văn số 2237/UBND ngày 26/01/2016 về việc xác minh nguồn gốc, sử dụng đất tranh chấp phần đất nêu trên và Tòa án đã xác định “phần diện tích 37,4m² thuộc một phần thửa 314, 325 tờ bản đồ số 3 (TL 299/TTg), tương ứng một phần thửa 386 tờ bản đồ số 5 (TL 02/CT-UB), tương ứng một phần thửa 111, 112 tờ bản đồ 23 (BĐĐC) xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của gia đình ông Phan Tấn T4 (do bà Nguyễn Thị X1 là mẹ của ông T4 đứng bộ). Khoảng năm 1959 do ông Nguyễn Văn C1 có đường ra đường chính quá hẹp nên gia đình ông T4 có cho ông Nguyễn Văn C1 khoảng 2,5 mét ngang để đắp thành đường ra đường chính, theo hiện trạng là 2,8 mét. Năm 1962 chế độ cũ lập ấp chiến lược phần đường này trở thành bờ đề ấp chiến lược. Sau ngày 30/4/1975 các hộ dân phía sau nhà ông Nguyễn Văn X không có nhu cầu đi trên bờ đề ấp chiến lược cũ nên đã san bằng thành ruộng, vườn để canh tác chỉ còn đoạn từ nhà ông Nguyễn Văn X ra đường chính (phần đất tranh chấp) là còn sử dụng làm đường đi, hiện trạng đất trống không phải lối đi công cộng. Từ đó, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo Bản án số 97 ngày 16/10/2017 đã có hiệu lực với nội dung: "Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc đòi ông Phan Tấn T4 tháo dỡ phần xây dựng, trả lại lối đi có diện tích 37,4m thuộc một phần thửa 314, 325 tờ bản đồ số 3 (TL 299/TTg): tương ứng 1 phần thửa 386 tờ bản đồ số 5 (TL 02/CT-UB); tương ứng 1 phần thửa 111, 112 tờ bản đồ 23 (BĐĐC) xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí phần đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/6/2013."

Nay ông Nguyễn Văn X tiếp tục khởi kiện yêu cầu gia đình bà phải trả phần đất tranh chấp vì cho rằng phần đất này do cha bà đã kê khai lấn sang và phần đất này thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn X là không có căn cứ, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X. Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn T2, bà Phan Thị Q, ông Phan Tấn L1, bà Phan Thị T, ông Phan Văn T1, ông Phan Tấn H, ông Phan Tấn C thì bà vẫn có ý kiến và yêu cầu nêu trên.

Tại phiên Tòa bà vẫn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến như trên.

Tại bản tự khai ngày 20/01/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T3 trình bày:

Ông là con của ông Nguyễn Văn X, ông có đi trên phần đất tranh chấp, ông yêu cầu Tòa án xét xử theo ý kiến của ông Nguyễn Văn X.

Ông có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn X, bà có đi trên phần đất tranh chấp, bà yêu cầu Tòa án xét xử theo ý kiến của ông Nguyễn Văn X.

Bà có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Ông Nguyễn Văn X khởi kiện yêu cầu gia đình bà Phan Thị L trả lại phần đất có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 05 (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông X. Đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn xã V, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/06/2025, Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/06/2025;

[2] Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Đ, ông Nguyễn Minh T3 có đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[3] Về áp dụng pháp luật: do các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất vào năm 2023 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[4] Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[5] Ông Nguyễn Văn X yêu cầu gia đình bà Phan Thị L trả lại phần đất có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 05 (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận phần đất tranh chấp cho ông.

[6] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/06/2013 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thì gia đình nguyên đơn hướng dẫn ranh và các bên thống nhất thì phần đất tranh chấp có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 05 (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Theo Công văn số 3569/VPĐK-KT ngày 22/03/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì: ...

2. Về thông tin của khu đất theo sổ bộ:

2.2. Sổ mục kê ruộng đất (bộ S3) thuộc Chi thị 299/TTg: thửa 314, chủ sử dụng: UB, loại đất: Đm.

2.3. Sổ mục kê ruộng đất (bộ S3) thuộc Chi thị 02/CT-UB: thửa 386, chủ sử dụng: thổ tập trung (do nhiều hộ sử dụng, được đo khoanh bao), loại đất: T.

[8] Theo Công văn số 2237/UBND ngày 26/07/2016 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện B thì:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng:

Phần diện tích 37,4m² thuộc một phần thửa 314, 325 tờ bản đồ 03 (theo tài liệu 299/TTg) tương ứng một phần thửa 386 tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CTUB), tương ứng một phần thửa 111, 112 tờ bản đồ 23 (theo tài liệu BĐĐC) theo bản đồ số 111591/ĐĐBĐ-VPTT do trung tâm đo đạc - Sở T lập ngày 13/06/2011 có nguồn gốc của gia đình ông Phan Tấn T4 (do bà Nguyễn Thị X1 - mẹ ông T4 đứng bộ). Khoảng năm 1959, do ông Nguyễn Văn C1 có đường ra đường chính quá hẹp nên gia đình ông Phan Tấn T4 có cho ông Nguyễn Văn C1 khoảng 2,5m ngang để đắp thành đường đi ra đường chính theo hiện trạng là 2,8m. Năm 1962 chế độ cũ gom dân lập ấp chiến lược phần đường này trở thành bờ đê ấp chiến lược. Sau 30/04/1975, các hộ phía sau nhà ông Nguyễn Văn X và các hộ khác không có nhu cầu đi trên bờ đê ấp chiến lược cũ nên đã san bằng thành vườn, ruộng để canh tác chỉ còn đoạn từ nhà ông X ra đường chính (phần đất đang tranh chấp) là còn sử dụng làm đường đi.

2. Đăng ký qua các thời kỳ:

Theo tài liệu 299/TTg phần đất đang tranh chấp thuộc: Một phần thửa 314 tờ bản đồ số 3: do UBND xã tạm đăng ký. Một phần thửa 325 tờ bản đồ số 3: do ông Nguyễn Văn S1 đăng ký diện tích: 200/10440m² tại sổ đăng ký ruộng đất: số thứ tự 68, trang 153, quyển số 4 mẫu 5b.

Theo tài liệu 02/CT-UB: phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 386, tờ bản đồ 05 là đất thổ tập trung đo bao, không có ai đăng ký.

[9] Theo Công văn số 1371/UBND ngày 03/04/2025 của Ủy ban nhân dân huyện B thì:

1. Về quá trình kê khai đăng ký:

Theo tài liệu 299/TTg: thuộc một phần thửa số 312 tờ bản đồ số 3 thể hiện T3 kê khai, loại đất: T và thửa số 314 tờ bản đồ số 3 thể hiện Ủy ban kê khai, loại đất: ĐM.

Theo tài liệu 02/CT-UB: thuộc một phần thửa số 386 tờ bản đồ 5, T6 tập trung.

Theo tài liệu bản đồ địa chính: thuộc một phần thửa số 111 tờ bản đồ 23 thể hiện tên ông Nguyễn Văn X, loại đất T.V và thuộc một phần thửa số 112 tờ bản đồ 23 thể hiện tên ông Phan Tấn T4, loại đất V.

2. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động

Theo Công văn số 520/CNBC-LT ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ2. Theo đó, Chi nhánh Văn phòng Đ2 có ý kiến: "Chi nhánh chưa tìm thấy thông tin đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với khu đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số

16434/TTĐĐBĐ-VPĐD do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T lập ngày 28 tháng 08 năm 2024. Kết quả kiểm tra dựa trên cơ sở dữ liệu có tại Chi nhánh. Do cơ sở dữ liệu tại Chi nhánh chưa được cập nhật đầy đủ nên thông tin cung cấp chỉ mang tính tương đối".

[10] Ông Nguyễn Văn X kê khai, đăng ký theo tài liệu bản đồ địa chính là không thuộc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014.

[11] Ông Nguyễn Văn X cũng không cung cấp được chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất ổn định quy định tại khoản 1 Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013, điểm a khoản 1 Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

[12] Tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N1, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và N2;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, S2 địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ".

[13] Tại khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất...."

[14] Tại điểm a khoản 1 Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

“1. Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

a) Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra; ... ”

[15] Đối chiếu các quy định nêu trên thì quyền sử dụng đất có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 05 (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23, xã V, Thành phố Hồ Chí Minh không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 cho ông Nguyễn Văn X.

[16] Về giá trị tài sản tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa các đương sự đều thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tại phần đất tranh chấp có đơn giá 8.000.000 đồng/m².

[17] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[18] Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 05 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23 (theo tài liệu 2006), xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[19] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[20] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn chịu 5.024.076 đồng chi phí đo vẽ theo hợp đồng số 16434/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 25/06/2024 và chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu ngày 25/06/2024.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Áp dụng Điều 99, Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/06/2025 quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/06/2025 quy định về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 18, Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X về việc yêu cầu gia đình bà Phan Thị L trả lại phần đất có diện tích 37,2m² thuộc một phần thửa 386 tờ bản đồ số 5 (theo tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã V, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng một phần thửa 111 tờ bản đồ số 23 (tài liệu năm 2006) và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn X.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn X được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn X chịu 5.024.076 đồng chi phí đo vẽ theo hợp đồng số 16434/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 25/06/2024 và chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu ngày 25/06/2024. Ông Nguyễn Văn X đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 10;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Huỳnh Văn Lưới

