

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: 392/2025/DS-PT
Ngày 22 tháng 9 năm 2025
V/v: “*Tranh chấp QSDĐ (lấn chiếm)*”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên
Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 534/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (lấn chiếm)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 618/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 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 981/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc P, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Quốc lộ A cũ, khu phố A, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B Quốc lộ A cũ, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Nguyễn H, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số E tổ E, khu phố T, phường T, Thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số E tổ E, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo Giấy ủy quyền số công chứng 003016 quyền số 8TP/CC- SCC/HĐGD

ngày 10/8/2017 tại Văn phòng C

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số B Quốc lộ A, khu phố A, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B Quốc lộ A, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Mỹ P2, sinh năm 1981 (vắng mặt);

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

- Ông Nguyễn Hùng M, sinh năm 1964 (vắng mặt);

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

Tạm trú: C277A, tổ B, khu phố A, phố B, phường B, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là C277A, tổ B, khu phố A, phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Bonnie Y (Trương Thị B), sinh năm 1950 (đã chết);

Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị B

1/ Ông Howard Y1, sinh năm 1948 (vắng mặt);

2/ Bà Petitt Kim L, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A, La Brea T, U, CA 94587, Hoa Kỳ;

- Ông Trần Văn N, sinh năm 1955 (đã chết);

Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N:

1/ Bà Trần Thị Mai L1, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt);

2/ Bà Trần Thị Cúc H1, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt);

3/ Ông Trần Minh H2, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt);

4/ Ông Trần Minh T1, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt);

5/ Ông Trần Minh Đ1, sinh năm 1994 (có đơn xin vắng mặt);

6/ Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1955 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B Quốc lộ A, khu phố A, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B Quốc lộ A, khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn Thị P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 10 năm 2017, bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc P có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn H trình bày:*

Bà Mai Thị Ngọc P là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B Quốc lộ A cũ, khu phố A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích đất 188,3m², thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 16 do bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Trần Thị Mỹ P2, đã cắm mốc, kéo thước đo diện tích đất trùng khớp với diện tích đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 882347, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05462 do UBND quận T cấp ngày 24/02/2016, đăng bộ sang tên bà ngày 22/4/2016 và thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã sử dụng căn nhà và đất này, tuy nhiên do công việc làm ăn nên bà hay vắng nhà. Vừa qua, bà phát hiện bà Nguyễn Thị P1 có đất liền kề phía sau nhà bà đã kéo lưới sắt, xây gạch rào lại phần đất (bà P1 cho rằng đất của mình) nhưng đã lấn chiếm sang phần đất nhà bà, bà đã nhiều lần đề nghị bà P1 dời tường rào ra khỏi phần đất lấn chiếm của bà nhưng bà P1 không thực hiện. Bà đã làm đơn tranh chấp gửi đến UBND phường H yêu cầu giải quyết, UBND phường đã nhiều lần mời bà P1 đến giải quyết, nhưng bà P1 cố tình không đến. Diện tích đất mà bà P1 lấn chiếm khoảng hơn 20m², phần đất lấn chiếm hết chiều ngang của phần đất phía sau nhà bà kéo dài hết ranh đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp.

Trước việc làm sai trái của bà P1, bà Phước yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị P1 phá bỏ tường rào, trả lại phần đất đã lấn chiếm cho bà khoảng 23,4m² (có chiều ngang 3,4m, chiều dài 6,3m).

** Theo Bản tự khai ngày 28/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị P1 trình bày như sau:*

Vào ngày 29/7/2005, ông Trần Văn N là chồng của bà có mua bằng giấy tay một phần đất diện tích 57m² với giá 2.500.000đồng/m². Tổng giá trị là 142.500.000 đồng của bà BONNIE YUEN và ông Nguyễn Hùng M, có nhiều người làm chứng. Hiện nay, phần đất này vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận, vì bà chưa đủ điều kiện để đi làm giấy. Nay, bà không hiểu lý do vì sao bị tranh chấp. Bà P1 không liên quan đến nguyên đơn. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chính đáng cho bà. Trong trường hợp nguyên đơn đồng ý hòa giải để giải quyết nhanh chóng vụ án, thì bà sẽ lấy giá trị phần tranh chấp là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và đồng ý giao phần đất tranh chấp cho phía nguyên đơn. Trong trường hợp nguyên đơn không đồng ý, thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông Trần Văn N chết năm 2015. Hàng thừa kế của ông N gồm:

Cha của ông N tên Trần Văn L2 và mẹ tên Huỳnh Thị H3 đã chết từ lâu.

Vợ ông N là bà Nguyễn Thị P1 và các con gồm: Trần Thị Mai L1, sinh năm 1982, Trần Thị Cúc H1, sinh năm 1986, Trần Minh H2, sinh năm 1990, Trần Minh T1, sinh năm 1991, Trần Minh Đ1, sinh năm 1994. Tất cả đều đang cư trú tại 247/1 Quốc lộ A, khu phố A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Những người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N gồm:* Bà Trần Thị Mai L1; bà Trần Thị Cúc H1; ông Trần Minh H2, ông Trần

Minh T1 thống nhất ý kiến của bà P1.

*** Người kế thừa quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N là ông Trần Minh Đ1: Thống nhất ý kiến của bà P1.**

*** Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T trình bày tại Công văn về việc cung cấp thông tin nhà đất ngày 01/3/2018:**

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng:

Căn cứ nội dung xác nhận ngày 14/9/2015 của UBND phường H trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà P2:

Đất do bà Nguyễn Thị D sử dụng trước và sau năm 1975. Năm 1996, bà D cho bà Trương Thị B sử dụng (không giấy tờ). Năm 1999, bà B cho bà Nguyễn Thị M1 sử dụng (không giấy tờ). Cùng năm 1999, bà M1 có đăng ký kê khai đất. Năm 2000, bà M1 tự xây dựng nhà (không phép) và tiếp tục sử dụng. Năm 2004, bà M1 cho nhà đất lại cho con là bà Trần Thị Mỹ P2 sử dụng đến nay (không giấy tờ, biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân phường H ngày 30/12/2014).

Năm 2014, phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là các ông, bà: Bà Trương Thị B, ông Howard Y1 và bà Pettit L3 (do ông Nguyễn Hùng M làm đại diện) với bị đơn bà Trần Thị Mỹ P2 (do ông Đinh Thanh T2 làm đại diện). Ngày 30/10/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết việc tranh chấp trên theo Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự. Theo đó, bà Trần Thị Mỹ P2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 213,6m² thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), đồng thời các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà đối với phần nhà, đất đã thỏa thuận theo quy định, Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Năm 2015, phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 29/7/2005 giữa bên bán là bà Bonnie Y (Trương Thị B), ông Nguyễn Hùng M với ông Trần Văn N (vợ là bà Nguyễn Thị P1) thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005). Theo đó, bà P1 cho rằng trong phần đất 213,6m² đã được giao cho bà Trần Thị Mỹ P2 theo Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự có một phần diện tích 24m² ông M, bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà theo giấy tay tự lập ngày 29/7/2005. UBND phường H đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên, nhưng không thành theo Thông báo số 28/TB-UBND ngày 13/02/2015 của UBND phường H.

Liên quan đến tranh chấp giữa bà P1 với ông M: Ngày 11/12/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T nhận được đơn ngăn chặn việc hợp thức hóa đối với nhà đất nêu trên của bà Nguyễn Thị P1, Ngày 19/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có Văn bản số 1910/VPĐK về việc trả lời đơn ngăn chặn của bà P1, với nội dung: “Trong thời hạn 30 ngày làm việc (đến hết ngày

09/02/2015) nếu bà P1 không bổ sung văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất vẫn xem xét giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên theo quy định”.

Ngày 13/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T làm việc với bà Nguyễn Thị P1 liên quan đến việc tranh chấp nêu trên. Theo đó, bà P1 xác định: “Bà đã nhận được Văn bản số 1910/VPĐK ngày 19/12/2014, đồng thời trong 30 ngày kể từ ngày 13/10/2015 nếu bà không cung cấp Văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T sẽ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên theo quy định”.

Ngày 02/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T tiếp tục làm việc với bà Nguyễn Thị P1 liên quan đến việc tranh chấp nêu trên. Theo đó, bà P1 xác định: “Hiện nay, bà P1 chưa cung cấp biên nhận, Văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đề nghị tại Văn bản số 1910/VPĐK ngày 19/12/2014”.

Ngày 08/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T xác minh tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, theo đó Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xác định không nhận được đơn tranh chấp, khởi kiện của bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Hùng M liên quan đến nhà đất số B Quốc lộ A cũ, Khu phố A, phường H, quận T.

Ngày 01/02/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T tiếp tục làm việc và thông báo cho bà P1 nội dung: “Hiện nay Ủy ban nhân dân quận T giải quyết cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Mỹ P2 đối với nhà đất số B Quốc lộ A cũ, khu phố A, phường H, quận T theo Bản án có hiệu lực pháp luật số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó bản án không đề cập đến việc tranh chấp đất giữa bà P1 (vợ ông Trần Văn N) với ông Nguyễn Hùng M và bà P1 chưa cung cấp biên nhận hoặc thông báo thụ lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà P1 đồng ý các nội dung theo biên bản làm việc trên”.

2. Về bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận:

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Trần Thị Mỹ P2, có xác nhận của UBND phường H ngày 14/9/2015;

- Bản đồ HTVT do Công ty TNHH X lập ngày 07/12/2014;

- Kê khai nhà đất năm 1999 của bà Nguyễn Thị M1, có xác nhận của UBND phường H ngày 29/10/1999;

- Quyết định số 3036/QĐ-UB ngày 02/01/2003 của UBND quận T về việc cấp đổi số nhà cho bà Nguyễn Thị M1;

- Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, kèm bản đồ hiện trạng vị trí do 02 bên thỏa thuận ngày 23/10/2014 và Thông báo số 798/TB-TA ngày 21/11/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa

đổi, bổ sung Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 1726/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Biên bản xác minh ngày 08/12/2015 với Tòa án nhân dân quận Thủ Đức;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 882347, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 05462 do UBND quận T cấp ngày 24/02/2016, cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý trên trang 3 giấy chứng nhận ngày 22/4/2016.

*** UBND quận T trình bày tại Công văn về việc phúc đáp Văn bản số 79/TAQTĐ ngày 22/01/18 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ngày 14/3/2018:**

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng:

Căn cứ nội dung xác nhận ngày 14/9/2015 của UBND phường H trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà P2:

Đất do bà Nguyễn Thị D sử dụng trước và sau năm 1975. Năm 1996, bà D cho bà Trương Thị B sử dụng (không giấy tờ). Năm 1999, bà B cho bà Nguyễn Thị M1 sử dụng (không giấy tờ). Cùng năm 1999, bà M1 có đăng ký kê khai đất. Năm 2000, bà M1 tự xây dựng nhà (không phép) và tiếp tục sử dụng. Năm 2004, bà M1 cho nhà đất lại cho con là bà Trần Thị Mỹ P2 sử dụng đến nay (không giấy tờ, biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân phường H ngày 30/12/2014).

Năm 2014, phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là các ông, bà: bà Trương Thị B, ông Howard Y1 và bà Pettit L3 (do ông Nguyễn Hùng M làm đại diện) với bị đơn bà Trần Thị Mỹ P2 (do ông Đinh Thanh T2 làm đại diện). Ngày 30/10/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết việc tranh chấp trên theo Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự. Theo đó, bà Trần Thị Mỹ P2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 213,6m² thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), phường H, đồng thời các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với phần nhà, đất đã thỏa thuận theo quy định.

Năm 2015, phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 29/7/2005 giữa bên bán là bà Bonnie Y (Trương Thị B), ông Nguyễn Hùng M với ông Trần Văn N (vợ là bà Nguyễn Thị P1) thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), phường H. Theo đó, bà P1 cho rằng trong phần đất 213,6m² có một phần diện tích 57m² ông M bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà theo giấy tay tự lập ngày 29/7/2005. UBND phường H đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên, nhưng không thành theo Thông báo số 28/TB-UBND ngày 13/02/2015 của UBND phường H.

Liên quan đến tranh chấp giữa bà P1 với ông M: Ngày 11/12/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T nhận được đơn ngăn chặn việc hợp thức hóa đối với nhà đất nêu trên của bà Nguyễn Thị P1, ngày 19/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có Văn bản số 1910/VPĐK về việc trả lời đơn ngăn

chặn của bà P1, với nội dung: “Trong thời hạn 30 ngày làm việc (đến hết ngày 09/02/2015) nếu bà P1 không bổ sung văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất vẫn xem xét giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên theo quy định”.

Ngày 13/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T làm việc với bà Nguyễn Thị P1 liên quan đến việc tranh chấp nêu trên. Theo đó, bà P1 xác định: “Bà đã nhận được văn bản số 1910/VPĐK ngày 19/12/2014, đồng thời trong 30 ngày kể từ ngày 13/10/2015 nếu bà không cung cấp Văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T sẽ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên theo quy định”.

Ngày 02/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T tiếp tục làm việc với bà Nguyễn Thị P1 liên quan đến việc tranh chấp nêu trên. Theo đó, bà P1 xác định: “Hiện nay, bà P1 chưa cung cấp biên nhận, Văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đề nghị tại Văn bản số 1910/VPĐK ngày 19/12/2014”.

Ngày 08/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T xác minh tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, theo đó Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xác định không nhận được đơn tranh chấp, khởi kiện của bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Hùng M liên quan đến nhà đất số B Quốc lộ A cũ, Khu phố A, phường H, quận T.

Ngày 01/02/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T tiếp tục làm việc và thông báo cho bà P1 nội dung: “Hiện nay UBND quận T giải quyết cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Mỹ P2 đối với nhà đất số B Quốc lộ A cũ, khu phố A, phường H, quận T theo Bản án có hiệu lực pháp luật số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó bản án không đề cập đến việc tranh chấp đất giữa bà P1 (vợ ông Trần Văn N) với ông Nguyễn Hùng M và bà P1 chưa cung cấp biên nhận hoặc thông báo thụ lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà P1 đồng ý các nội dung theo biên bản làm việc trên”.

Ngày 24/02/2016, UBND quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC882347 cho bà Trần Thị Mỹ P2, công nhận diện tích đất ở 188,3m², diện tích xây dựng 72,8m², diện tích sân 72,8m² thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), tại địa chỉ: B Quốc lộ A (cũ), khu phố A, phường H.

Ngày 25/02/2016, ông (bà) Trần Thị Mỹ P2 - Đinh Thanh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nêu trên cho bà Mai Thị Ngọc P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 616 của Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm Thành phố H.

Ngày 22/4/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật nội dung thay đổi chủ sử dụng trên trang 03 giấy chứng nhận cho bà Mai Thị Ngọc P.

2. Về quy hoạch:

Nhà đất thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu và đất giao thông (đường quy hoạch 20m) theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư A, B ấp 1 (khu phố A), phường H duyệt theo Quyết định số 2130/QĐ-UBND ngày 24/10/2008 của Ủy ban nhân dân quận T.

Tòa án công bố kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá và Đầu tư kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng Số: 0270124/CT-TV ngày 05/3/2024 gồm:

1. Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị là: 1.379.721.190 đồng;
2. Mái tôn: 11.683.152 đồng.
3. Cây mận: 432.150 đồng.

Tổng giá trị tranh chấp là: 1.391.836.000 đồng.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 05/3/2024 của Công ty cổ phần Đ2 thì giá trị phân đất tranh chấp và tài sản trên đất có là: 1.391.836.000 (Một tỷ, ba trăm chín mươi một triệu, tám trăm ba mươi sáu ngàn) đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 618/2024/DS-ST ngày 06/9/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158; 164; 166; 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc bà Nguyễn Thị P1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N phải giao trả phần đất có diện tích 23,4m², thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 Bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu đo năm 2005, tài liệu chỉnh lý năm 2021), tọa lạc tại phường H, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 19/12/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cho bà Mai Thị Ngọc P.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn sẽ hoàn trả phần giá trị xây dựng và cây trồng trên đất tổng cộng là 12.115.302 (Mười hai triệu một trăm mười lăm ngàn ba trăm lẻ hai) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/9/2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị P1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị P1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1, 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:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất diện tích, vị trí và giá trị đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 19/12/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở T3 trường Thành phố H; Chứng thư thẩm định giá ngày 5/3/2024 của Công ty cổ phần Đ2, cụ thể: Diện tích đất tranh chấp là 23,4m² thuộc thửa 613, tờ bản đồ số 16 Bộ địa chính xã H (theo tài liệu năm 2005, tài liệu chỉnh lý năm 2021), có giá là 1.391.836.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc P cho rằng diện tích 23,4m² tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất của nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Mỹ P2; quá trình sử dụng phía bị đơn bà Nguyễn Thị P1 đã lấn chiếm phần đất 23,4m² nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 23,4m² cho nguyên đơn.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị P1 cho rằng phần diện tích 23,4m² đất tranh chấp nằm trong diện tích đất của vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị B vào năm 2005 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét, theo tài liệu hồ sơ trong vụ án thể hiện diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị D sử dụng trước và sau năm 1975. Năm 1996, bà D cho bà Trương Thị B sử dụng (không có giấy tờ). Năm 1999, bà B cho bà Nguyễn Thị M1 sử dụng (không có giấy tờ). Cùng năm 1999, bà M1 có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Năm 2000, bà M1 tự xây dựng nhà (không phép) và tiếp tục sử dụng. Đến năm 2004, bà M1 cho nhà đất lại cho con của bà M1 là bà Trần Thị Mỹ P2 sử dụng đến năm 2014 thì bà P2 phát sinh tranh chấp với bà Trương Thị B.

Việc tranh chấp giữa bà Trương Thị B (bà B chết có người kế thừa là ông Howard Y1, bà Petitt Kim L- do ông Nguyễn Hùng M đại diện) với bà Trần Thị Mỹ P2 được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tại Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự ngày 30/10/2014; Theo đó, bà Trần Thị Mỹ P2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 213,6m² thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), đồng thời các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà đối với phần nhà đất đã thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Và Quyết định 1276/2014/QĐST-DS nêu trên đã hiệu lực theo pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Tuy nhiên, sau đó lại phát sinh tranh chấp giữa bà Trương Thị B, ông Nguyễn Hùng M với bị đơn bà Nguyễn Thị P1 và ông Trần Văn N (là chồng bà P1) liên quan đến diện tích 213,6m² thửa 128, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), bà P1 cho rằng trong đó có diện tích 57m² đã được bà Trương Thị B chuyển nhượng cho vợ chồng bà P1 theo giấy tay mua bán lập ngày 29/7/2005; nhưng lại công nhận cho bà P2 theo Quyết định 1276/2014/QĐST-DS của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. UBND phường H đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên, nhưng không thành theo Thông báo số 28/TB-UBND ngày 13/02/2015 của UBND phường H.

Đồng thời, liên quan đến tranh chấp nêu trên, ngày 11/12/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T nhận được Đơn ngăn chặn hợp thức hóa nhà đất nêu trên của bà Nguyễn Thị P1. Ngày 19/12/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T đã ban hành Văn bản số 1910/VPĐK trả lời Đơn ngăn chặn của bà P1 có nội dung: *“Trong thời hạn 30 ngày việc (đến hết ngày 09/02/2015) nếu bà P1 không bổ sung văn bản văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất vẫn xem xét giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất trên theo quy định”*.

Sau đó, ngày 13/10/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T đã làm việc với bà Nguyễn Thị P1 liên quan đến việc tranh chấp phần đất nêu trên thì bà P1 xác định bà P1 đã nhận được Văn bản số 1910/VPĐK ngày 19/12/2014. Đến ngày 02/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp tục làm việc với bà P1 liên quan

đến tranh chấp nêu trên nhưng bà P1 xác định “Hiện nay, bà P1 chưa cung cấp biên nhận, Văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đề nghị tại Văn bản số 1910/VPĐK ngày 19/12/2014.

Ngày 08/12/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T xác minh tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, thì Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xác định: “Không nhận được đơn tranh chấp, khởi kiện của bà Nguyễn Thị P1 liên quan đến nhà đất số B Quốc lộ A cũ, Khu phố A, phường H, quận T”.

Ngày 01/02/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T tiếp tục làm việc và thông báo cho bà P1 với nội dung: “Hiện nay UBND quận T giải quyết cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị Mỹ P2 đối với nhà đất số B Quốc lộ 13 cũ, khu phố A, phường H, quận T theo Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Theo đó Quyết định 1276 không đề nghị đến tranh chấp giữa bà P1 với ông M; bà P1 vẫn chưa biên nhận hoặc thông báo thụ lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bà P1 đồng ý các nội dung theo biên bản làm việc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T với bà P1”.

Từ những nhận định trên thấy rằng, trước khi UBND quận T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà P2 thì Văn phòng Đ chi nhánh quận T đã thông báo cũng như làm việc trực tiếp với bà P1, nhưng bà P1 không có khiếu nại đối với Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; bà P1 không khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất ở Tòa án, không có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho bà P2 đối với phần đất đang tranh chấp mà bà P1 cho rằng đã mua của bà Trương Thị B và ông Nguyễn Hùng M2.

Nên, ngày 24/02/2016 UBND quận T đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC882347 với diện tích đất ở 188,3m² thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005), tại địa chỉ: số B Q cũ, khu phố A, phường H, quận T cho bà Trần Thị Mỹ P2 trên cơ sở thi hành theo Quyết định số 1276/2014/QĐST-DS ngày 30/10/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ ngày 25/02/2016, bà Trần Thị Mỹ P2 (do ông Đinh Thanh T2 đại diện) đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 188,3m² (gồm cả phần diện tích 23,4 m² tranh chấp) thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 (tài liệu năm 2005) cho nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc P theo hợp đồng mua bán được công chứng tại Văn phòng C.

Ngày 22/4/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T đã cập nhật trang 3 GCNQSDĐ cho bà Mai Thị Ngọc P.

Như vậy, phần diện tích 23,4m² đất tranh chấp đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc P. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của bà Phước về việc yêu cầu phía bị đơn giao trả phần đất 23,4m² cho bà Phước là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối với giấy tay mua bán ngày 29/7/2005 giữa bên bán là bà Trương Thị B (B), ông Nguyễn Hùng M với ông Trần Văn N (vợ ông N là bà Nguyễn Thị P1) thì về hình thức Giấy bán đất này không đúng quy định của pháp luật, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; về nội dung chỉ đề mua bán diện tích 57m² mà không nêu rõ vị trí, số tờ, số thửa... Mặt khác, bà P1 cũng không có đăng ký kê khai và đóng thuế đối với phần đất này, nên không có căn cứ để xác định phần đất mà bà B bán cho ông N (chồng bà P1) vào ngày 29/7/2005 theo giấy tay nêu trên là phần đất mà UBND quận T đã cấp GCNQSDĐ cho bà P2 và bà P2 đã chuyển nhượng cho bà Phước.

Nên, Tòa án cấp sơ thẩm giành cho bà P1 và các đồng thừa kế của ông Trần Văn N quyền khởi kiện ông Nguyễn Hùng M2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị B bằng một vụ án khác, để giải quyết đối với phần đất mà ông N đã mua ngày 29/7/2005; Đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà P2 về việc đồng ý hoàn trả cho phía bà P1 số 12.115.302 đồng giá trị hàng rào và cây mận trên đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P1 là người cao tuổi nên không phải nộp theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 158; 164; 166; 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 618/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Ngọc P.

Buộc bà Nguyễn Thị P1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N phải giao trả phần đất có diện tích 23,4m², thuộc thửa đất số 613, tờ bản đồ số 16 Bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu đo năm 2005, tài liệu chỉnh lý năm 2021), tọa lạc tại phường H, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 19/12/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cho bà Mai Thị Ngọc P.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn sẽ hoàn trả phần giá trị xây dựng và cây trồng trên đất tổng cộng là 12.115.302 (Mười hai triệu một trăm mười lăm ngàn ba trăm lẻ hai) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P1 không phải nộp.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; (6)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh