

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 46/2025/DS-ST

Ngày: 11-9-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tiền bồi thường khi thu hồi đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà La Thị Thu Nga.

2. Ông Đào Danh Tuất.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2024/TLST – DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường khi thu hồi đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐST-DS ngày 15/8/2025; Thông báo sửa chữa, bổ sung quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/TB-SCBSQĐ ngày 20/8/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thê P, sinh năm 1957. Địa chỉ: Tổ E, ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy H1, sinh năm 1987 - Văn bản uỷ quyền ngày 10/01/2025. Địa chỉ: ấp C, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Quang D, sinh năm 1957 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (ông D có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông D: Ông Thịnh Đình Q, sinh năm 1958. Địa chỉ: B B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bà Phạm Thị L chết ngày 04-3-2025

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:

Bà Phạm Thị N, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Ông Phạm Quang H2, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. bà Đoàn Nguyễn Chi Y, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Cháu Phạm Đoàn Bảo T, sinh ngày 11/12/2008, cháu Phạm Quang V, sinh ngày 12/12/2012 và cháu Phạm Thiện N1, sinh ngày 22/6/2021.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T, cháu V và cháu N1 là bà Đoàn Nguyễn Chi Y, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ủy ban nhân dân xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Xuân T1 (có mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1946. Địa chỉ: Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.5. Ông Lê Thành L4, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp H, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.6. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp B, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.7. Bà Lê Thị Ngọc Á, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp K, xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.8. Ông Lê Cao S, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp K, xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1946 và bà Lê Thị Tuyết N2, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ D, Khu phố D, xã T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

3.10. Ông Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1972 và bà Lê Thị T3, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ C, thôn S, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.11. Ông Nguyễn Đình T4, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1950. Địa chỉ: Tổ B, thôn T, xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.12. Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16-3-2023 và trong quá trình tố tụng tại Toà, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P là vợ chồng. Vào năm 2018 vợ chồng ông, bà nhận chuyển của ông Nguyễn Hữu M và bà Lê Thị Tuyết N2, diện tích đất giáp tỉnh lộ 328 có chiều ngang khoảng 19m, chiều sâu tính luôn lộ giới từ 46m đến 49m (hết lô đất), giá chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Vợ chồng ông H, bà P đã giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông M, bà N2 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 10/01/2019 đối với thửa đất 625 tờ bản đồ 12 xã H, khi nhận chuyển nhượng thì ông M, bà N2 chỉ ranh đất cho vợ chồng ông H, bà P và giao đất giáp tỉnh lộ 328, ông H, bà P không biết phần diện tích giáp tỉnh lộ 328 là thuộc thửa khác (sau này ông H, bà P biết được là thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12 là thửa lộ giới giao thông), từ khi nhận chuyển nhượng đến khi xảy ra tranh chấp ông H, bà P vẫn sử dụng diện tích đất giáp tỉnh lộ 328 là thửa 582. Vì thửa đất số 625 chỉ có con đường đi duy nhất là đi trực tiếp ra tỉnh lộ 328 nên thửa 582 ông H, bà P sử dụng từ đó đến nay, không ai tranh chấp. Trên đất ông H, bà P có trồng mì từ năm 2019. Đến năm 2020 Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất thuộc thửa 582 để nâng cấp mở rộng tỉnh lộ 328 huyện X đoạn đi qua xã H (nay là xã H) nên đã có Quyết định 5279/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, những lần đo đạc để thu hồi đất thì cũng chỉ có ông H, bà P chỉ ranh diện tích đất cũng như ký vào biên bản, không có mặt của ông D và bà L. Sau này khi có Quyết định số 5279 bồi thường diện tích đất thu hồi là 120.190.150đ thì ông D, bà L mới xuất hiện và tranh chấp với ông H, bà P tiền bồi thường.

Ông H, bà P không hề biết phần diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa 625 tờ bản đồ 12 không bao gồm phần diện tích đất lộ giới nay là thửa 582 tờ bản đồ 12. Vì khi nhận chuyển nhượng của ông M, bà N2 thì ông M, bà N2 đang sử dụng toàn bộ phần diện tích đất lộ giới thuộc thửa 582 và thửa đất số 625 cũng chỉ có một con đường duy nhất là đi qua lộ giới thửa 582 để đi ra đường giao thông, ngoài con đường này thì thửa 625 không còn con đường nào khác. Không ai nhận chuyển

nhượng diện tích đất mà không có đường đi, giá chuyển nhượng cũng được tính theo mặt đường tỉnh lộ 328. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông H, bà P vẫn sử dụng diện tích đất thuộc lộ giới là thửa 582, không ai tranh chấp, ông D, bà L cũng không tranh chấp gì. Chỉ khi có tiền bồi thường của Nhà nước thì ông D, bà L mới tranh chấp.

Ông H, bà P đồng ý với kết quả đo vẽ và kết quả định giá của Toà án.

Nay bà L đã chết nên ông H, bà P yêu cầu ông D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L trả lại diện tích đất 112m² (trong đó đã bị thu hồi 61.3m²) thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) và công nhận cho ông H, bà P được quyền sử dụng diện tích đất trên.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 112m² (trong đó đã bị thu hồi 61.3m²) thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Quang D ngày 14/01/2019.

Công nhận tiền bồi thường thu hồi đất đối với diện tích 61.3m² với số tiền 120.190.150đ theo Quyết định số 5279/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện X cho ông H, bà P.

Tại bản khai và trong quá trình tố tụng tại Toà án, bị đơn ông Phạm Quang D và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông D không đồng ý với yêu cầu của ông H và bà P và không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Ông D và bà L vào xã H sinh sống từ năm 1987. Đến năm 1990 thì ông D và bà L có mua của ông Nguyễn Phi C (ông D không biết họ tên của ông C, ông D chỉ biết ông C ở Q, nay ông C còn sống hay chết thì ông D cũng không biết), một phần diện tích đất thuộc ấp B xã H, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp. Ông D mua đất của ông C và sử dụng đến năm 1994 thì được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/1994 với nhiều diện tích, trong đó có phần diện tích đất thuộc thửa 338 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), phần đất thuộc thửa 338 thì ông D, bà L có trồng những cây ngắn ngày. Ông D, bà L sử dụng đến năm 1999 thì chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 338 tờ bản đồ 12 trên cho ông Thân Văn Đ với giá khoảng 2 chỉ vàng 24k (ông Đ ở B, Đồng Nai xuống H chơi vì có bà con ở H, chứ ông Đ không phải là công dân ở xã H và cũng không ở xã H) ông D bán cho ông Đ chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ gì. Ông Đ mua diện tích đất của ông D được khoảng từ một đến hai tháng thì bán lại cho ông Lê Văn G và bà Nguyễn Thị L3. Ông Đ bán cho ông G có giấy tờ

hay không thì ông D không biết nhưng sau đó ông Đ kêu ông G tới và có mặt ông D nói ông Đ đã bán thửa đất 338 tờ bản đồ 12 mua của ông D cho ông G, mục đích là để sau này ông D sang tên trực tiếp cho ông G, bà L3 mà không cần phải sang tên cho ông Đ nữa. Sau này, khi ông G, bà L3 mượn sổ của ông D để làm thủ tục sang tên đối với thửa 338 thì G, bà L3 không làm thủ tục để sang tên diện tích đất thuộc lộ giới là thửa 582 vì phải đóng thuế nên hiện nay thửa 582 tờ bản đồ 12 vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D nhưng ông D không sử dụng vì ông D đã bán cho ông Đ từ năm 1999 và ông Đ đã bán cho bà L3, ông G nên người sử dụng là bà L3, ông G. Do phần diện tích của thửa 582 giáp tỉnh lộ 328 và diện tích ít nên ông D để ông G, bà L3 sử dụng làm đường đi và trồng hoa màu. Ông D khẳng định phần diện tích đất thuộc thửa 582 ông D đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã chuyển nhượng cho ông G, bà L3 nhưng do ông G, bà L3 không sang tên đối với thửa 582 mà trả lại cho ông D. Tuy nhiên, ông D không có chứng cứ nào thể hiện ông G, bà L3 trả lại diện tích đất thửa 582 cho ông D.

Ông D chỉ có thửa 338 và đã bán nguyên thửa cho ông Đ, sau này ông Đ bán cho ông G, bà L3 toàn bộ thửa 338. Diện tích đất thuộc thửa 338 tờ bản đồ 12 mà ông D bán cho ông Đ, sau này ông Đ bán cho ông G, bà L3 chỉ có một lối đi duy nhất là đi qua lộ giới thửa 582 để đi ra tỉnh lộ 328, ngoài ra không còn lối đi nào khác.

Khi nhà nước có chính sách bồi thường nâng cấp mở rộng tỉnh lộ 328 thì có thu hồi một phần diện tích đất thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12 nên xảy ra tranh chấp. Ông D không biết hiện nay ông Đ và ông C còn sống hay đã chết và có địa chỉ ở đâu, vì ông C và ông Đ không phải là người dân ở H nên cũng không có địa chỉ ở H.

Ông D đồng ý với kết quả vẽ và định giá của Toà án.

Ông D không chuyển nhượng diện tích đất thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 cho ông H, bà P, phần diện tích đất này vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà L nên việc khởi kiện của ông H, bà P đối với ông D là không có căn cứ nên đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị L3 trình bày:

Bà L3 là vợ của ông Lê Văn G. Bà L3 và ông G chung sống với nhau từ năm 1961 và có với nhau 07 người con, nhưng đã mất 03 người, hiện còn 04 người gồm bà Lê Thị T2; bà Lê Thị Ngọc Á; ông Lê Cao S và ông Lê Thành L4, ông G chết năm 2018. Vào năm 1999 bà L3 và ông G có mua của ông Thân Văn Đ (ông Đ hiện không biết còn sống hay đã chết và ở địa chỉ nào) phần diện tích đất mà hiện nay là

L3 đang ở là thửa 338 tờ bản đồ 12 xã H (nay là xã H) và phần diện tích đất đất hiện ông H, bà P đang sử dụng là thửa 625 tờ bản đồ 12 và một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 mà các bên đang tranh chấp. Khi mua đất của ông Đ thì bà L3, ông G biết được toàn bộ diện tích đất này là ông Đ nhận chuyển nhượng của ông D, bà L là thửa 338. Vì vậy, ông G với ông Đ và ông D có gặp mặt nhau thoả thuận ông D sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa 338 mà ông Đ đã mua của ông D cho ông G. Việc ông G nhận chuyển nhượng đất của ông Đ có viết “Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 10/9/1999”

Ông G, bà L3 sử dụng toàn bộ phần diện tích nhận chuyển nhượng của ông Đ là thửa 338 tờ bản đồ 12 từ năm 1999. Từ khi nhận chuyển nhượng của ông Đ thì ông G, bà L3 đã nhiều lần yêu cầu ông D chuyển nhượng, sang tên nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D thế chấp Ngân hàng vay vốn, cho đến năm 2007 thì ông D mới đưa sổ đỏ và ông G, bà L3 mới thực hiện việc sang tên. Quá trình thực hiện thì cán bộ làm giấy tờ có nói rằng thửa 338 có phần diện tích giáp tỉnh lộ 328 sau sẽ bị thu hồi, hơn nữa bà L3, ông G không rành về giấy tờ đất đai mà chỉ biết nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất giáp tỉnh lộ 328 là thửa 338. Ông G, bà L3 sử dụng sau đó tách một phần diện tích thuộc thửa 338 thành thửa 625 và phần diện tích còn lại là thửa 338 hiện bà L3 đang sử dụng. Phần diện tích của thửa 625 tờ bản đồ 12 tách từ thửa 338 đến năm 2008 ông G, bà L3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị A, khi chuyển nhượng thì ông G, bà L3 chuyển nhượng diện tích giáp tỉnh lộ 328 nghĩa là khi đó chuyển nhượng luôn cả phần diện tích của thửa lộ giới là một phần 582, vì thửa đất số 625 không có lối đi nào khác ngoài đi qua thửa 582 để đi ra tỉnh lộ, hơn nữa từ trước đến nay ông G, bà L3 nhận chuyển nhượng và sử dụng thửa 582 mà ông D không có ý kiến gì. Sau này, ông T4, bà A sử dụng và chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau và hiện nay là ông H, bà P. Bà L3 khẳng định khi bà L3, ông G nhận chuyển nhượng của ông Đ là nhận chuyển nhượng đất giáp tỉnh lộ 328 là thửa 338 là đã bao gồm cả thửa 582, ông D cũng chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho ông Đ. Từ trước đến nay ông G, bà L3 sử dụng thì ông D không có ý kiến và cũng không tranh chấp gì. Ông D cho rằng khi ông G, bà L3 làm thủ tục chuyển nhượng thì trả lại thửa 582 cho ông D là không đúng, vì nếu trả thửa 582 cho ông D thì diện tích đất của ông G, bà L3 không có lối đi. Từ năm 1999 toàn bộ thửa diện tích đất thuộc thửa 338 và phần diện tích đất tranh chấp thửa 582 là ông G, bà L3 sử dụng. Ông D, bà L không hề sử dụng như ông D trình bày. Hiện nay phần diện tích còn lại của thửa 582 tờ bản đồ 12 cũng do bà L3 đang sử dụng với thửa đất 338 còn lại của bà L3, ông G

Ông Lê Thành L4 trình bày:

Ông G và bà L3 lên xã H, huyện X lập nghiệp năm 1995, đến năm 1999 thì ông G, bà L3 có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của ông Đ diện tích là 1.650m² thuộc thửa 338 tờ bản đồ 12 xã H. Thời điểm ông G, bà L3 nhận chuyển nhượng từ ông Đ thì ông G, bà L3 biết phần diện tích đất này do ông Đ mua của ông D và ông D chưa sang tên cho ông Đ nên ông G, bà L3 và ông D, ông Đ thỏa thuận ông D sẽ làm thủ tục sang tên cho ông G, bà L3. Khi nhận chuyển nhượng thì nhận chuyển nhượng diện tích đất giáp với tỉnh lộ 328 là thửa 338. Đến năm 2007, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì do ông G, bà L3 không rành về thủ tục đất đai nên tự cán bộ địa chính làm và nói phần diện tích lộ giới sau Nhà nước cũng thu hồi để làm đường và còn mất công chỉnh sửa sổ đỏ, nhưng toàn bộ thửa 338 và sau này là thửa 338 và 582 tờ bản đồ 12 ông G, bà L3 đều sử dụng từ năm 1999. Sau này, ông G, bà L3 tách thửa 338 thành thửa 625 và phần còn lại là thửa 338 tờ bản đồ 12 và đã chuyển nhượng thửa 625 và một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H cho ông H3, bà T3. Khi chuyển nhượng thì ông G, bà L3 cũng chuyển nhượng luôn phần lộ giới nghĩa là đất giáp tỉnh lộ 328, vì phần diện tích này chỉ có lối đi duy nhất là đi qua lộ giới thuộc thửa 582 để đi ra tỉnh lộ 328. Sau đó, ông H3, bà T3 chuyển nhượng cho nhiều người khác và người cuối cùng là ông H, bà P.

Từ trước đến nay, ông D không sử dụng phần diện tích đất lộ giới thuộc thửa 582 mà ông G, bà L3 sử dụng và sau này là những người chủ đất sau sử dụng chứ ông D không hề sử dụng diện tích đất này.

Đối với giấy cam kết ngày 15-6-2024 mà ông L4 và bà L3 ký do ông D cung cấp trước đây thì toàn bộ nội dung là do ông D viết, ông L4 và bà L3 không đọc lại nội dung, khi đưa để ký thì ông D chỉ nói ký vào để khỏi mất công đi lên Tòa án. Không có sự việc ông G, bà L3 trả lại cho ông D diện tích đất 213m² thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H như trong nội dung “Giấy xác nhận” ngày 15-6-2024 mà ông D cung cấp. Vì nếu trả lại thửa 582 thì đất của ông G, bà L3 không có đường đi.

Ủy ban nhân dân xã H, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Thửa đất số 338 tờ bản đồ 12 xã H (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quang D vào năm 1994. Tại thời điểm cấp giấy thì thửa 338 không thể hiện lộ giới. Đến năm 2005 khi số hoá bản đồ thì thửa 338 được tách một phần giáp tỉnh lộ 328 và hình thành thửa 582 tờ bản đồ 12 là thửa lộ giới. Nay các bên tranh chấp phần diện tích đất thuộc thửa 582 thì Ủy ban nhân dân xã H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bà Đoàn Nguyễn Chi Y trình bày:

Bà Y là vợ của ông Phạm Quang D1 (ông D1 chết năm 2022). Bà Y và ông D1 có 03 người con là Phạm Đoàn Bảo T, sinh ngày 11/12/2008, Phạm Quang V, sinh ngày 12/12/2012 và Phạm Thiện N1, sinh ngày 22/6/2021. Việc tranh chấp giữa ông H, bà P với ông D, bà L thì bà không có ý kiến gì. Bà đồng ý với phần trình bày của ông D và không bổ sung gì.

Bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị L2 trình bày:

Bà N3, bà L1 và bà L2 là con của ông D và bà L. Hiện nay bà L đã chết. Đối với việc tranh chấp giữa ông D với ông H, bà P thì các bà đồng ý để cho ông D giải quyết và không yêu cầu gì.

Ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị A trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 625, 582 tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông T4, bà A nhận chuyển nhượng của ông G và bà L3 nhưng do thời gian quá lâu nên ông T4, bà A không nhớ rõ thời gian chuyển nhượng và diện tích bao nhiêu nhưng phần diện tích chúng tôi nhận chuyển nhượng là khoảng 1000m², đất có tứ cận phía đông giáp tỉnh lộ 328. Khi nhận chuyển nhượng thì phần diện tích đất ông T4, bà A nhận chuyển nhượng giáp tỉnh lộ 328, thời điểm nhận chuyển nhượng là ông T4, bà A tính theo giá mặt tiền của tỉnh lộ 328. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T4, bà A sử dụng toàn bộ diện tích, bao gồm cả phần lộ giới, phần diện tích ông T4, bà A nhận chuyển nhượng chỉ có lối đi duy nhất là đi trực tiếp ra tỉnh lộ 328, ngoài ra không còn lối đi nào khác. Việc ông T4, bà A sử dụng thì ai cũng biết và bao gồm cả ông Phạm Quang D. Ông D cũng không có ý kiến gì về việc ông T4, bà A sử dụng. Đến năm 2008 ông T4, bà A chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Xuân H3 và bà Lê Thị T3 đối với thửa 625 tờ bản đồ 12 và bao gồm cả phần lộ giới. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng thì chỉ chuyển nhượng thửa 625 mà không ký hợp đồng chuyển nhượng phần lộ giới, lý do như thế nào thì ông T4, bà A không rõ. Thời điểm chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông G, bà L3 là bao gồm cả phần lộ giới và khi chuyển nhượng cho ông H3, bà T3 thì ông T4, bà A cũng chuyển nhượng luôn cả phần lộ giới.

Nay các bên xảy ra tranh chấp liên quan đến phần lộ giới và tiền bồi thường thì chúng tôi không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị T3 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 625, 582 tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

Vào năm 2008 ông H3, bà T3 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 625 tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị A với diện tích là 848m² xã H, đất có tứ cận phía đông giáp tỉnh lộ 328, phía tây giáp đất ông H4, còn phía nam giáp đất ông G, bà L3, còn phía bắc giáp ai thì không nhớ. Khi nhận chuyển nhượng thì chúng ông H3, bà T3 chuyển nhượng có cả đất nông nghiệp, đất thổ cư và bao gồm cả phần lộ giới giáp tỉnh lộ 328 (nay là một phần thửa đất số 582 tờ bản đồ 12) để có thể đi vào thửa đất số 625. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H3, bà T3 sử dụng đất ổn định, không ai tranh chấp, ông H3, bà T3 sử dụng toàn bộ phần diện tích bao gồm cả phần lộ giới của thửa 582. Việc ông H3, bà T3 sử dụng phần diện tích đất lộ giới thì ông D biết và ông D cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2010 thì ông H3, bà T3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Hữu M và bà Lê Thị Tuyết N2 tại ấp C, xã H (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Khi nhận chuyển nhượng thì ông H3, bà T3 nhận chuyển nhượng bao gồm phần diện tích đất lộ giới, nay là thửa 582 tờ bản đồ số 12 để đi vào thửa 625. Vì ngoài lối đi từ tỉnh lộ 328 vào thửa 625 thì không lối đi nào khác. Xung quanh thửa đất số 625 là của các chủ sử dụng khác bao quanh thửa 625 không có lối đi nào khác.

Nay các bên xảy ra tranh chấp thì ông H3, bà T3 đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích đất lộ giới này cho người đang sử dụng đất hiện nay.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật, giải quyết đúng thẩm quyền, việc thu thập tài liệu, chứng cứ và tổng đạt văn bản tố tụng được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Từ phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người liên quan thì có căn cứ xác định ông D đã bán thửa đất 338 trước đây cho ông Đ bao gồm cả phần đất giáp đường lộ và sau đó thì ông Đ bán lại cho ông G bà L3, nên ông D không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất này nữa. Việc năm 2006 nhà nước bản đồ hoá năm 2005 tách thửa 338 ra một phần thành thửa 582 chỉ là thủ tục hành chính mang tên ông D, còn thực tế thì ông D đã chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất này rồi. Tại biên bản lấy lời khai ông Phạm Quang D ngày 18/12/2024 (BL387) ông D trình bày: Ông G bà L3 có sử dụng thửa 582, tờ bản đồ 12 xã H nay là phần diện

tích đất đang tranh chấp. Tuy nhiên khi ông G bà L3 mượn sổ của tôi đi làm thủ tục sang tên đổi với thửa 338 thì ông G bà L3 có nói không làm thủ tục sang tên diện tích đất thuộc lộ giới nay là thửa 582 đang tranh chấp vì phải đóng thuế nên hiện nay thửa 528 vẫn đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi không sử dụng mà tôi đã bán cho ông Đ và sau đó bán lại cho ông G, bà L3. Điều này phù hợp với Đơn xin chuyển nhượng đất giữa ông Đ với ông G lập ngày 10/9/1999 có xác nhận của địa phương, phần đất ông Đ chuyển nhượng cho ông G có cạnh giáp với lộ 328 và phù hợp với lời khai của bà L3 (vợ ông G) và thực tế là phần đất mà nguyên đơn sử dụng phải đi qua phần đất tranh chấp mới ra tỉnh lộ 328 được. Vì vậy có căn cứ để xác định diện tích đất thửa 528 ông D không còn sử dụng nữa, nay nhà nước thu hồi một phần để làm đường là thuộc quyền sử dụng của ông Đ đã bán cho ông G và nay do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thê P nhận chuyển nhượng của các hộ trước đó và họ đã sử dụng ổn định từ năm 1994 và chuyển nhượng cho nhau đến nay ông H, bà P là người nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định được nhà nước công nhận đền bù. Vì vậy ông H, bà P là người được hưởng số tiền đền bù và sử dụng phần diện tích còn lại của thửa 528 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 528 cho ông D xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D tại thời điểm lúc bấy giờ là đúng quy định pháp luật, nên không có căn cứ để huỷ theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên do sau đó ông D đã chuyển nhượng và không sử dụng thửa đất này mà ông H, bà P1 là người đã nhận chuyển nhượng và sử dụng diện tích đất này, nên có căn cứ công nhận cho ông H, bà P1 được quyền sử dụng. Vì vậy kiến nghị đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động giảm diện tích đất còn lại của thửa 528 ra khỏi giấy CNQSD đất của ông D, đồng thời công nhận diện tích đất còn lại của thửa 528 này cho ông H, bà P1 được quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả diện tích đất tranh chấp và yêu cầu công nhận tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường khi thu hồi đất; đất tranh chấp có toạ lạc tại xã H, huyện X (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh

theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên toà, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Phạm Thị L là bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị L2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Ngọc Á, ông Lê Cao S, ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị T3, ông Nguyễn Đình T4, bà Nguyễn Thị A có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Phạm Quang H2, ông Nguyễn Hữu M, bà Lê Thị Tuyết N2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và Mảnh trích đo địa chính số 03; 08/2023 và Văn bản xử lý nội nghiệp ngày 09-5-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X có cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp là 112m² thuộc lô B, và lô B' có toạ độ lần lượt là 2, 5, 6, 7, 8, 3, 2 thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 toạ lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ và sự xác nhận của các đương sự và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19-3-2025 của Toà án thì trên diện tích đất tranh chấp là đất trống, không có vật kiến trúc và công trình, cây cối gì.

[2.2] Xác định ai là người được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc của ông Phạm Quang D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi C vào năm 1990 (hiện nay không rõ ông C ở đâu, còn sống hay đã chết), ông D, bà L sử dụng và đến ngày 24/11/1994 được UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 338 tờ bản đồ 12 diện tích 1650m². Đến ngày 07-6-2006 số hoá bản đồ năm 2005 thì diện tích thửa 338 tờ bản đồ 12 được số hoá thành thửa 338 tờ 12 diện tích 1398m² và thửa 582 tờ bản đồ 12 diện tích 213m². Theo hồ sơ thu thập được thể hiện vào ngày 11-7-2007 ông D, bà L chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 338 tờ bản đồ 12 cho ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị L3.

Quá trình tố tụng tại Toà án cũng như tại phiên toà bị đơn ông D thừa nhận vào khoảng năm 1999 thì ông D, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 338 tờ bản đồ 12 cho ông Thân Văn Đ và ngay sau đó thì ông Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 338 tờ bản đồ 12 cho ông G, bà L3. Ông D khẳng định khi chuyển nhượng thì ông D chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 338 tờ bản đồ 12, đất giáp tính lộ 328 cho ông Đ và ông Đ cũng chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông G, bà L3. Nhưng do sau khi làm thủ tục chuyển nhượng

thì ông G, bà L3 không nhận chuyển nhượng thửa 582 là thửa lộ giới mà chỉ chuyển nhượng thửa 338 nên thửa 582 vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà L nhưng thực tế diện tích đất thửa 582 ông D, bà L không sử dụng từ năm 1999 từ khi đã chuyển nhượng cho ông Đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông D thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 338 tờ bản đồ 12 cho ông Thân Văn Đ từ năm 1999 và ông Đ cũng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông G, bà L3, lời trình bày của ông D và bà L3 tại Toà án là phù hợp với tài liệu, chứng cứ là “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 10/9/1999 giữa bên chuyển nhượng là ông Thân Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn G. Quá trình tố tụng, ông D cũng như phía bà L3 không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn Phi C và ông Thân Văn Đ. Hơn nữa, Toà án cũng đã tiến hành xác minh địa chỉ của ông C và ông Đ tại xã H (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng không có kết quả về nơi cư trú. Như vậy, việc ông D chuyển nhượng thửa đất số 338 tờ bản đồ 12 cho ông Đ và ông Đ chuyển nhượng cho ông G, bà L3 được chính ông D và bà L3 thừa nhận và phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại thời điểm ông D, bà L chuyển nhượng thửa 338 tờ bản đồ 12 cho ông Đ và sau đó ông Đ chuyển nhượng cho ông G, bà L3 thì toàn bộ phần diện tích thửa 338 giáp tỉnh lộ 328, chưa hình thành thửa 582 là phần diện tích đất tranh chấp, theo số liệu bản đồ số hoá năm 2005 thì diện tích thửa 338 tờ 12 được số hoá thành thửa 338 tờ 12 diện tích 1398m² và thửa 582 tờ bản đồ 12 diện tích 213m² và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ký xác nhận ngày 07-6-2006. Như vậy, đến năm 2006 thì mới hình thành thửa 582, trong khi đó toàn bộ phần diện tích này đã được ông D, bà L chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ chuyển nhượng ông G, bà L3 và thực tế thì ông G, bà L3 đã sử dụng phần diện tích thuộc thửa 582 từ những năm 1999 việc ông G, bà L3 sử dụng phần diện tích đất này là đúng với thực tế nhận chuyển nhượng từ ông Đ và ông G, bà L3 sử dụng thì cả ông D và ông Đ đều biết nhưng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì về phần đất này. Thửa 582 được tách từ thửa 338 chỉ là thủ tục hành chính về đất đai. Như vậy, việc ông D, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2007 cho ông G, bà L3 thửa 338 mà không chuyển nhượng thửa 582 tờ bản đồ 12 là không đúng với thực tế mà ông D đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ cũng đã chuyển nhượng cho ông G, bà L3 từ những năm 1999. Vì vậy, từ năm 1999 thì ông D, bà L không còn quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 338 tờ bản đồ 12 (theo bản đồ cấp giấy 1994) và sau này là thửa 338 và 582 (theo bản đồ số hoá 2005).

Ông G, bà L3 sử dụng thửa 338 tờ bản đồ 12 và đến năm 2008 thì ông G, bà L3 xin tách thửa đất số 338 nên đã hình thành thửa 625 và thửa 338 và chuyển nhượng thửa 625 tờ bản đồ 12 cho ông Nguyễn Đình T4 và bà Nguyễn Thị A. Bà L3 cũng thừa nhận khi chuyển nhượng thửa 625 thì chuyển nhượng luôn cả diện tích đất giáp tỉnh lộ 328 nghĩa là bao gồm cả diện tích đất của thửa 582. Sau đó, ông T4, bà A sử dụng một thời gian và chuyển nhượng lại cho ông H3, bà T3. Đến năm 2011 thì ông H3, bà T3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Hữu M và bà Lê Thị Tuyết N2 và ngày 27-02-2019 ông M, bà N2 chuyển nhượng lại cho ông

Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P. Tại Toà án thì những người chuyển nhượng là ông T4, bà A và ông H3, bà T3 cũng xác định khi nhận chuyển nhượng thì đất giáp tỉnh lộ 328 và giá chuyển nhượng được tính theo mặt tiền tỉnh lộ 328 nghĩa là bao gồm cả lộ giới thuộc thửa 582. Vì thửa 628 không có lối đi nào khác ngoài đi qua thửa 582.

Tại phiên toà, bà L3 trình bày bà và ông G nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông Đ giáp với tỉnh lộ 328 và sau này bà L3, ông G cũng chuyển nhượng lại cho ông T4, bà A. Các chủ sử dụng tiếp theo của ông G, bà L3 là người sử dụng thửa 582, việc này ông D biết và không có ý kiến gì cho đến khi có tiền bồi thường khi thu hồi đất mở rộng tỉnh lộ 328 thì ông D mới xảy ra tranh chấp. Từ lời trình bày của ông D, bà L3 cũng như bản khai của ông T4, bà A và ông H3, bà T3 có cơ sở để khẳng định ông D, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích thửa 338 (sau này là thửa 338 và 582) cho ông Đ và ông Đ cũng đã chuyển nhượng cho ông G, bà L3. Từ năm 1999 ông G, bà L3 là người sử dụng toàn bộ diện tích đất và sau này là những người nhận chuyển nhượng gồm ông T4, bà A, ông H3, bà T3, ông M, bà T5 và cuối cùng là ông H, bà P là người sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12. Từ năm 1999 cho đến nay ông D, bà L không sử dụng diện tích đất tranh chấp. Đồng thời việc ông G, bà L3 và sau này là những người nhận chuyển nhượng của thửa 625 đều công khai, ngay tình sử dụng thửa 582 nhưng ông D, bà L không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp gì. Từ đó có đủ cơ sở để khẳng định ông D, bà L không còn quyền sử dụng đối với diện tích 112m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12.

Tại phiên toà, ông D và người đại diện theo uỷ quyền của ông D trình bày khi ông G, bà L3 làm thủ tục sang tên diện tích mua của ông Đ thì ông G, bà L3 đã trả lại thửa 582 cho ông D và ông D vẫn sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12. Tuy nhiên, ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, suốt quá trình tố tụng tại Toà án thì ông D đều trình bày phần diện tích đất thuộc thửa 582 ông đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã chuyển nhượng cho ông G, bà L3 và ông D không sử dụng phần diện tích đất này từ năm 1999. Tại phiên toà ông D cho rằng phần diện tích đất thuộc thửa 582 ông sử dụng là mâu thuẫn với lời khai của chính ông nên không có căn cứ để chấp nhận. Hơn nữa, nếu ông G, bà L3 trả lại thửa đất 582 cho ông D như ông D trình bày thì diện tích đất của ông G, bà L3 không có lối đi, điều này là không phù hợp về mặt khách quan.

Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp diện tích 112m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 đã được ông D, bà L chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã chuyển nhượng cho ông G, bà L3, sau đó ông G, bà L3 chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau và cuối cùng là ông H, bà P sử dụng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 112m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H (nay là xã H) Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] Về số tiền bồi thường khi thu hồi đất:

Căn cứ vào Quyết định số 5279/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ... mở rộng Tỉnh lộ 328 thì trong tổng diện tích đất tranh chấp 112m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 có 61.3m² đã được Nhà nước phê duyệt, bồi thường hỗ trợ số tiền 120.190.150đ. Như đã phân tích ở trên, diện tích 112m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 thuộc quyền sử dụng của ông H, bà P nên ông H, bà P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước để nhận số tiền bồi thường đối với diện tích 61.3m². Phần diện tích lộ giới còn lại của thửa 582 là 50.7m² thuộc lô B có toạ độ các điểm là 2, 5, 8, 3, 2 theo Văn bản ngày 09-5-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn thì cần thiết nhập diện tích này sang thửa đất liền kề là thửa 625 tờ bản đồ 12 xã H (xã H) Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 974484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/3/2019 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thế P.

[2.3] Đối với yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 338 tờ bản đồ 12 cho ông D của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là đúng trình tự, thủ tục nên không có căn cứ huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 112m² thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Quang D. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 338 phần diện tích đất tranh chấp 112m² (trong đó đã thu hồi 61.3m²) thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H (H) Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà P nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 112m² thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H (nay là H) Thành phố Hồ Chí Minh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 982990 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/01/2019 cho ông Phạm Quang D.

[3] Về chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí hết lần 01 là 7.272.103đ; chi phí lần 02 là 5.000.000đ. Tổng cộng là: 12.272.103đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. Nguyên đơn ông H, bà P1 đã nộp nên buộc ông D và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L phải trả lại cho ông H, bà P1 số tiền **12.272.103đ (mười hai triệu, hai trăm bảy mươi hai ngàn, một trăm lẻ ba đồng).**

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông H, bà P khởi kiện được Toà án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại tạm ứng án phí cho ông H, bà P.

Ông D và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có có giá ngạch.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Các Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P đối với bị đơn ông Phạm Quang D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường khi thu hồi đất;

Công nhận diện tích 112m² thuộc thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P. Trong đó:

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P được quyền sử dụng diện tích đất 50.7m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 nằm trong lô B có các điểm tọa độ 2, 5, 8, 3, 2 tọa lạc tại xã H (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Văn bản xử lý nội nghiệp ngày 09-5-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Nhập diện tích đất 50.7m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) được công nhận theo Bản án này vào thửa đất liền kề số 625 tờ bản đồ số 12 xã H (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 974484 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/3/2019 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thế P.

Kiến nghị tới cơ quan nhà có thẩm quyền chỉnh lý, biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 982990 cấp ngày 14/01/2019 cho ông Phạm Quang D theo hướng giảm 50.7m² thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ 12 xã H, huyện X (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) tương ứng với phần diện tích ông H, bà P được quyền sử dụng.

Các đương được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước để chỉnh lý, đăng ký biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo bản án là Văn bản xử lý nội nghiệp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 09-5-2025).

2. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thế P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường khi thu hồi diện tích 61.3m³ thuộc một phần thửa 582 tờ bản đồ số 12 xã H (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền 120.190.150đ (một trăm hai mươi triệu, một trăm chín mươi ngàn, một trăm năm mươi đồng) theo Quyết định số 5279/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Về chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định, định giá: Tổng chi phí hết **12.272.103đ**. Buộc ông Phạm Quang D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L là bà Phạm Thị N; bà Phạm Thị L1; bà Phạm Thị L2; ông Phạm Quang H2; cháu Phạm Đoàn Bảo T, cháu Phạm Quang V, cháu Phạm Thiện N1 (do bà Đoàn Nguyễn Chi Y đại diện) trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thế P tiền chi phí tố tụng là **12.272.103đ** (mười triệu, ba trăm bốn mươi sáu ngàn, ba trăm chín mươi sáu đồng)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Quang D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L là bà Phạm Thị N; bà Phạm Thị L1; bà Phạm Thị L2; ông Phạm Quang H2; cháu Phạm Đoàn Bảo T, Phạm Quang V, Phạm Thiện N1 (do bà Đoàn Nguyễn Chi Y đại diện) phải nộp 6.309.507đ (sáu triệu, ba trăm lẻ chín ngàn, năm trăm lẻ bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thế P tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011734 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Về 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.

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, 7a, 7b 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG
XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 14 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Thành

