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

Bản án số: 55/2025/DS-PT
Ngày 07-8-2025
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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Bùi Thị Thu

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đinh Thế Mạnh - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Vào các ngày 31 tháng 7 và 07 tháng 8 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 thụ lý số 372/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 781/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐPT ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số A đường P, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Duy T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A đường C, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 13/13 đường C, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Hằng M thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: 1806/127/70 H, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1806/127/70 H, xã N, Thành phố Hồ

Chí Minh). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đoàn Hữu H, sinh năm 1969. Vắng mặt.

2.2. Ông Đoàn Minh Đ, sinh năm 1967. Vắng mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Đ1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số E đường H, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là số E H, Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Hải A - Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: Số E đường H, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là số E H, Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

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

3.1. Bà Đoàn Thị Lệ M1, sinh năm 1956. Địa chỉ: I Linden LNN B, MN E, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Minh Đ và ông Đoàn Hữu H (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023 số công chứng 211/Q1/2023/UQ chứng thực của Đ7 tại Hoa Kỳ). Vắng mặt.

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

3.2. Ông Đoàn Minh Q, sinh năm 1957; Vắng mặt.

3.3. Ông Đoàn Minh T1, sinh năm 1958. Vắng mặt.

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

3.4. Bà Đoàn Thị Ngọc T2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số A đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số I Đường số G, Khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số I Đường số G, Khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1960. Địa chỉ: Nhà không số K Quốc lộ A, Khu phố E, Phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Nhà không số kế số E Quốc lộ A, Khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Trung Q1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số G Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số G Quốc lộ A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1937. Địa chỉ: Số G Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số G Quốc lộ A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Do kháng cáo của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2017, các bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lê Văn N do bà Hoàng Nguyễn Phương D1, ông Lê Tiến M2 đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 11/11/1995, ông Lê Văn N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất thổ cư với ông Nguyễn Văn Đ2 (ủy quyền cho con là ông Nguyễn Hữu C) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, ông Nguyễn Hữu C đồng ý nhượng lại cho ông N một nền nhà, vị trí Quốc lộ A, lô 306, tờ bản đồ số 10, Ấp C, xã H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 318m^2 với giá 48 lượng vàng 9T6 qui ra tiền khi thanh toán. Ông N đã trả tiền đầy đủ cho ông C, đồng thời ông cũng trả thêm cho ông C 03 lượng vàng là tiền san lấp. Ông N đã nhận đất và cho người bà con là Nguyễn Thị T3 ở giữ đất cho đến nay. Ngày 30/9/1999, ông N ký thoả thuận bồi hoàn hoa màu trên đất với ông Nguyễn Văn Đ2, diện tích đất bồi hoàn 318m^2 đất thuộc thửa đất 306, tờ bản đồ số 10, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1999, ông N làm đơn xin phép cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép sử dụng một phần 176m^2 đất làm nhà ở. Ngày 20/12/1999, Phòng Quản lý đô thị quận T đã làm báo cáo thực địa về việc xin đất làm nhà ở của ông Lê Văn N. Ngày 10/01/2000, Phòng Quản lý đô thị quận T có Tờ trình số 03/TT-ĐĐ gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xin sử dụng đất, xin giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N. Sau đó, cơ quan thuế quận T đã chấp nhận cho ông đóng thuế để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cơ quan chức năng chấp thuận, ông N đã tiến hành cắm mốc ranh giới đất và rào lưới. Trong quá trình ông N cắm ranh đất, bà Châu Thị D2 (mẹ của ông Đoàn Minh Đ và ông Đoàn Hữu H) ngăn cản và gửi đơn khiếu nại với lý do phần đất của ông Lê Văn N là của gia đình bà đã mua của ông Nguyễn Văn C2 từ năm 1961.

Toàn bộ nguồn gốc đất nêu trên là của gia tộc ông Nguyễn Văn Đ2 sử dụng và đăng ký thửa đất số 344 theo Chỉ thị số 299/TTg trích lục địa bộ ngày 18/1/2001 của Sở nhà đất. Sau đó, theo Chỉ thị số 02/UB của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì diện tích đất 318m^2 nêu trên được phân hoá thành các thửa như sau: Thửa 305A diện tích 20m^2, thửa 306A diện tích 271m^2, thửa 308A diện tích 4m^2, thửa 445 diện tích 23m^2, tờ bản đồ số 10, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông Lê Văn N và gia đình bà Châu Thị D2 kéo dài từ Ủy ban nhân dân phường H, Ủy ban nhân dân quận T, Ủy ban nhân dân Thành phố H liên tục và nhiều năm trước khi khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án.

Ngày 03/5/2017 và ngày 07/6/2017, Ủy ban nhân dân phường H đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Ngày 13/6/2017, Ủy ban nhân dân phường H đã ban hành Thông báo số 127/TB-UBND về việc hoà giải không thành tranh chấp đất đai.

Ông Lê Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc ông C, ông H và ông Đ phải có nghĩa vụ bàn giao diện tích 318m^2 cho ông N và công nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông N.

Tại các đơn ngày 20/3/2018, 10/12/2019, 21/02/2020, 18/12/2021, nguyên đơn ông Lê Văn N sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện xác định lại phần diện tích đất tranh chấp và đối tượng khởi kiện như sau:

Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 295m^2 thuộc thửa đất 306, tờ bản đồ số 10, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được phân hoá thành các thửa: Thửa 305A diện tích 20m^2, thửa 306A diện tích 271m^2, thửa 308A diện tích 4m^2, tờ bản đồ số 10, Khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn N. Lý do thửa 445 diện tích 23m^2 trong phần diện tích 318m^2 ông khởi kiện ban đầu là phần đất của ông Nguyễn Văn C1 cho ông, phần đất này đang có tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn C1, ông Đoàn Minh Đ và ông Đoàn Hữu H tại Tòa án trong vụ án khác nên ông không tranh chấp với các bị đơn trong vụ án này.

Yêu cầu ông Đoàn Minh Đ và Đoàn Hữu H chấm dứt hành vi vi phạm như lập hàng rào, xây dựng lối đi qua phần đất diện tích 295m^2 thuộc thửa 306 Tờ bản đồ số 10, Khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông đang sử dụng.

Ông N rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Hữu C vì ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/1995 và giao đất cho ông sử dụng đến nay.

Theo các bản tự khai và quá trình tố tụng, bị đơn ông ông Đoàn Minh Đ và Đoàn Hữu H do bà Nguyễn Thị Anh Đ1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất tại thửa 467 Tờ bản đồ số 02, xã H (Tài liệu cũ), thuộc thửa 343 và 01 phần thửa 344 Tờ bản đồ số 02 - H (Tài liệu Chỉ thị số 299/TTg) nay là thửa 443, 444, 445, 302, một phần thửa 305, 306, 307 Tờ bản đồ số 10 – H (Tài liệu năm 1992).

Nguồn gốc nhà và đất này là do ông Nguyễn Văn C2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T4 vào năm 1960. Năm 1961, ông Nguyễn Văn C2 chuyển nhượng lại cho cha mẹ là ông Đoàn Văn N1 (chết năm 1986) và bà Châu Thị D2 (chết năm 2015). Các ông không rõ việc chuyển nhượng có lập giấy tờ hay không, chỉ nghe cha mẹ nói là đã mua nhà và đất này của ông Nguyễn Văn C2. Ông C2 đã giao toàn bộ nhà, đất này và giao giấy tờ nhà đất cho cha mẹ các ông. Kể từ khi chuyển

nhượng cho đến khi ông C2 chết, ông C2 không có bất kỳ hành động phản đối, ngăn cản đối với việc quản lý và sử dụng mảnh đất trên đối với gia đình các ông. Gia đình các ông đã sinh sống ở đây ổn định hơn 30 năm, có đăng ký theo Chỉ thị số 299/TTg, kê khai theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT năm 1999 và có đóng thuế đầy đủ, không có tranh chấp với bất cứ người nào và thực tế là các ông được sinh ra, lớn lên và cùng cha mẹ canh tác trên phần đất này.

Năm 1992, sau khi ông C2 chết thì ông Nguyễn Văn C1 là con ruột ông Nguyễn Văn C2 tìm đến khu đất và yêu cầu các ông phải trả lại đất với lý do cha mẹ các ông chỉ được ông Nguyễn Văn C2 cho ở nhờ, sau đó ông C1 có thỏa thuận mua lại đất nhưng gia đình không đồng ý.

Cha mẹ các ông, bà là ông Đoàn Văn N1 (chết năm 1986), bà Châu Thị D2 (chết năm 2015) có 06 người con chung là: bà Đoàn Thị Lệ M1, sinh năm 1956; ông Đoàn Minh Q, sinh năm 1957; ông Đoàn Minh T1, sinh năm 1958; ông Đoàn Minh Đ, sinh năm 1967; ông Đoàn Hữu H, sinh năm 1969; bà Đoàn Thị Ngọc T2, sinh năm 1960.

Các ông Đoàn Hữu H, Đoàn Minh Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N vì ông Nguyễn Văn C1 đã tự ý lập hồ sơ để ông Lê Văn N đăng ký sử dụng một phần diện tích của gia đình ông. Các ông không hề biết sự việc này cho đến khi ông N tiến hành rào phần đất mà ông N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu C. Bên cạnh đó, từ khi lập hồ sơ đăng ký đất năm 1995 đến nay thì ông Lê Văn N không trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất trên mà giao cho người nhà ở trên đất.

Theo đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Anh Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H vào ngày 08/12/2021:

Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất 295m^2 tại thửa 306 Tờ bản đồ số 10 – H (Tài liệu năm 1993) thuộc quyền sử dụng của ông Đoàn Minh Đ là đại diện cho các đồng thừa kế của bà Châu Thị D2, ông Đoàn Văn N1 là bà Đoàn Thị Lệ M1, ông Đoàn Minh Q, ông Đoàn Minh T1, ông Đoàn Hữu H, bà Đoàn Thị Ngọc T2, tạm tính giá trị đất là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn ông Lê Văn N.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1. Bà Đoàn Thị Lệ M1 theo bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền cho bà Đoàn Thị Lệ M1 trình bày cùng nội dung khai nhận của ông Đoàn Minh Đ.

2. Ông Đoàn Minh Q, ông Đoàn Minh T1 có Văn bản từ chối nhận di sản và Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử vụ án.

3. Bà Đoàn Thị Ngọc T2 có Đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử vụ án.

4. Bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Bà là người giữ đất của ông N, đang ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1998 đến nay. Việc tranh chấp bà không có ý kiến và chấp hành phán quyết của Tòa và xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

Người làm chứng gồm:

1. Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Trước đây tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 30/3/1998 do Ủy ban nhân dân phường H lập ông đã trình bày phần đất ông N mua là của ông đã cho ông C, ông đã ký giấy tờ cho ông C bán và không lấy tiền. Nay ông vẫn giữ nguyên những nội dung đã trình bày đó. Ông không tranh chấp gì với ông N, ông C liên quan đến phần đất mà ông N đi tranh chấp với ông H, ông Đ thuộc thửa 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn N rút phần yêu cầu không tranh chấp phần diện tích 23m^2 thuộc thửa 445 thuộc quyền sử dụng đất của ông nên không còn liên quan đến ông nữa. Phần diện tích này thuộc trong phần tranh chấp giữa ông với ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H trong vụ án khác.

Phần đất của ông N tranh chấp 295m^2 tiếp giáp với quyền sử dụng đất có diện tích 2650m^2 thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ thứ 2 tọa lạc tại xã H nay là phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất 2650m^2 này do ông Nguyễn Văn C2 mua lại của bà Nguyễn Thị T4 ngày 16/12/1960 theo Bằng khoán số 467, tờ bản đồ thứ 2 tọa lạc tại xã H nay là phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân xã H đăng ký theo Chỉ thị số 299/TTg là thửa 343 diện tích là 1888m^2, trên đất ông C2 xây một căn nhà và đào một cái ao trước nhà trồng sen nhằm mục đích dưỡng già. Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn C2 (sinh năm 1909, chết năm 1992).

Theo Quyết định số 248/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân quận T thì lô đất 467 là do ông Nguyễn Văn C2 đứng tên, thửa 467 đăng ký theo chỉ thị 299/TTg phân hóa thành các thửa 444, 445, 301. Phần đất này ông tranh chấp với ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 454/2018/TLST-DS ngày 21/6/2018.

Như vậy, vụ án tranh chấp giữa ông Lê Văn N với ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H không liên quan đến ông. Do đó, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, hòa giải cũng như xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp. Ông cam kết những nội dung trình bày trên là hoàn toàn đúng sự thật và không khiếu nại gì đối với việc xin vắng mặt trong vụ án này.

2. Ông Phạm Trung Q1 trình bày: Ngày 11/11/1995, ông có làm chứng cho việc chuyển nhượng mua bán một nền nhà có vị trí mặt tiền đường Quốc lộ 13 (lô 306 tờ bản đồ số 10) ấp C, xã H, quận T giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu C với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn N. Ông khẳng định chữ ký, chữ viết của người làm chứng Phạm Trung Q1 trong Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư là của ông. Ông cũng chứng kiến việc giao nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng giữa ông N và ông C. Ông không biết diện tích cụ thể của nền đất chuyển nhượng là bao nhiêu nhưng ông biết chính xác vị trí nền đất chuyển nhượng, tứ cận tiếp giáp của phần đất chuyển nhượng cụ thể mặt phía trước mặt tiền đường tiếp giáp Quốc lộ A, bên trái giáp đất của đền thờ Võ Tiên S, bên phải và phía sau là giáp đất của ông Nguyễn Văn C1. Ông chỉ làm chứng việc chuyển nhượng chứ không nhận tiền môi giới gì do là chỗ quen biết của cả hai bên.

Ngày 26/8/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 571/QĐST-DS về việc các đương sự trong vụ án đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố các thỏa thuận dân sự vô hiệu"* giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C1 với bị đơn ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H theo hồ sơ dân sự sơ thẩm thụ lý số 454/2018/TLST-DS ngày 21/6/2018.

Ông Q1 cam kết những lời khai của ông là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do tuổi cao ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, hòa giải cũng như xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành hòa giải không thành và mở phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận, hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án và không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Lê Văn N và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Tiến M2 trình bày:

Phần đất ông Nguyễn Văn C1 đang tranh chấp với ông Đ, ông H đã được Tòa án Thành phố giải quyết xong trong vụ án khác có hiệu lực lực pháp luật theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 571/QĐST-DS ngày 26/8/2024, đất có nguồn gốc theo bằng khoán tên ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ gồm thửa 443 diện tích 1880m^2; tài liệu 02 gồm các thửa 301, 444, 445 và một phần thửa 302. Trong đó, thửa đất 302 có diện tích 793m^2 gia đình bà Châu Thị D2 đăng ký sử dụng trước đây là thửa 344. Còn 01 phần thửa 445 ông Nguyễn Hữu C sử dụng 23m^2. Theo bản đồ hiện trạng vị trí năm 2023 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập trong vụ án ông C1 tranh chấp với ông Đ, ông H đã giải quyết xong thể hiện phần đất vườn, nhà tạm, đường nhựa, giáp phần đất thổ cư các đương sự tranh chấp có phần đất diện tích khoảng 300m^2 là phần đất diện tích của ông Lê Văn N, không liên quan đến các diện tích phần đất còn lại mà ông C1 tranh chấp với ông Đ, ông H. Phù hợp Bản đồ hiện trạng ngày 12/02/1998 do Đoàn đo đạc bản đồ Sở Địa chính lập thì phần đất 1880m^2 không có lô đất 306. Thống nhất với bản đồ lập theo yêu cầu của của ông N do Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện ngày 30/11/2020 trong vụ án này thể hiện phần diện tích đất ông N đang tranh chấp 295m^2 với ông Đ và ông H không liên quan tới phần diện tích 1880m^2 đất ông C1 đã giải quyết xong với ông Đ và ông H.

Về yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện các bị đơn chấm dứt hành vi vi phạm như lập hàng rào, xây dựng lối đi qua phần đất diện tích 295m^2 thuộc thửa 306 Tờ bản đồ số 10, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông đang sử dụng. Do hiện nay Tòa án đang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi và phía bị đơn không còn hành vi lập hàng rào, xây dựng lối đi nên nguyên đơn xin rút phần yêu cầu này.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng phần đất 295m^2 cho bị đơn. Đề nghị giữ nguyên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thi hành án.

Luật sư Lê Nguyễn Thế H1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo tài liệu chứng cứ trích lục sổ địa bộ, các văn bản do cơ quan chức năng giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác định việc tranh chấp của bà D2 là không có cơ sở. Xác định phần đất diện tích 295m^2 thuộc thửa 306, theo tài liệu 299 thuộc thửa 344 có nguồn gốc từ ông Đ2, ông C chuyển nhượng cho ông N. Các thửa đất 467 và 468 liền nhau (theo tài liệu cũ) không trùng nhau. Trong vụ án đã giải quyết giữa ông C1, ông Đ và ông H đã xác định phần diện tích đất tranh chấp 1880m^2 không liên quan đến phần đất thuộc thửa 306 ông N đang tranh chấp trong vụ án này.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ1 trình bày:

Đối với một số thửa đất 305A diện tích 20m^2, thửa 306A diện tích 271m^2, thửa 308 diện tích 4m^2, tổng diện tích 295m^2 đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án do nguyên đơn ông Lê Văn N tại vụ án thụ lý số 634/2018/TLST-DS ngày 10/8/2018 có liên quan nguồn gốc nhưng không trùng phần diện tích đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn C1. Vụ án ông Chí kiện ông Đ và ông H các bên đã hòa giải thành và được Tòa án ban hành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về nguồn gốc đất ông N đang tranh chấp có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn C2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T4 vào những năm 1960. Năm 1961, ông Nguyễn Văn C2 chuyển nhượng lại cho cha mẹ ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H là ông Đoàn Văn N1 (chết năm 1986), bà Châu Thị D2 (chết năm 2015) diện tích đất thuộc thửa số thửa 305, 306, tờ bản đồ số 10, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hơn 30 năm từ năm 1961, gia đình ông Đ tiếp quản sử dụng liên tục, có đăng ký theo Chỉ thị số 299/TTg, kê khai theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT năm 1999 và có đóng thuế đầy đủ.

Theo Bản án hành chính phúc thẩm số 30/HCPT ngày 19/5/2003 (tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định tại trang 5 như sau: *"Tại biên bản ghi lời khai 18/10/2000 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Nguyễn Văn C1, thửa đất 467 có diện tích 0,2650 hecta thuộc quyền sở hữu của cha ông là ông Nguyễn Văn C2, có cho ông N1, chồng bà Dực cất nhà để ở. Khi bán một phần đất mặt tiền, ông C có xin ông một phần đất dư, ông có lập giấy tờ để ông C bán lại cho ông N một phần đất của ông cho trên thửa đất của gia đình ông".* Cũng tại Bản án nêu trên đã quyết định hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 159/QĐ-UB ngày 27/8/2001 về việc công nhận quyền sử dụng cho ông N đối với diện tích 176m^2 thuộc một phần thửa 306, tờ bản đồ số 10 hiện đang tranh chấp. Như vậy, việc tặng cho giữa ông C1 và ông C và việc ông C bán lại cho ông N bằng giấy tay cũng không có giá trị pháp luật.

Theo Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định vị trí khu đất của ông Lê Văn N xin sử dụng xây nhà ở đã khẳng định: "*Theo bản đồ hiện trạng số 11085/GĐ-ĐC-NĐ duyệt ngày 25/3/2003 của Sở Địa chính - Nhà đất, vị trí chính thức là 955, diện tích 176m² nằm trên một phần thửa cũ 306 ... Qua xác minh thực địa vị trí khu đất*

nêu trên theo tài liệu cũ nằm trọn trong lô 467 (do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ)" và theo Bản đồ hiện trạng vị trí (bổ túc hồ sơ giải quyết tranh chấp đất) do Sở Địa chính - Nhà đất lập ngày 08/4/2003 thì "*Diện tích 176 m² mà ông N tranh chấp nằm trọn trong thửa 467 do ông Đoàn Văn N1 và vợ là bà Châu Thị D2 quản lý sử dụng từ trước 1975 hiện do ông Đoàn Hữu H và Đoàn Minh Đ quản lý, sử dụng cho đến nay"*. Do đó, phía bị đơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông N và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần đất 295m^2 thuộc quyền sử dụng của các bị đơn.

Việc ông N rút một phần yêu cầu khởi kiện 23m^2 đất với ông Nguyễn Văn C1 và rút phần yêu cầu buộc bị đơn chấm dứt hành vi xây hàng rào phía bị đơn không có ý kiến. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Luật sư Trần Thị Hải A là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại thời điểm chuyển nhượng ông N và ông C không căn cứ bản vẽ mà tự cắm mốc, không rõ diện tích, không liên hệ các hộ dân xung quanh để đảm bảo xác định các mốc giới tự cắm là không xâm lấn đất của hộ bà D2, không có ủy ban kiểm tra xác nhận là không đúng qui định Luật Đất đai năm 1993. Về thủ tục chuyển nhượng không được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Việc giao nhận bằng vàng là vi phạm qui định Pháp lệnh nhà nước về quản lý tiền tệ 37-LCT/HĐNN8 ngày 23/5/1990 về Quy định phương tiện thanh toán đối với các giao dịch trong nước. Ông N cho rằng nhận chuyển nhượng từ gia tộc ông Nguyễn Văn Đ2, việc ông Đ2 ủy quyền cho ông C là không hợp lệ nên ông C không đủ tư cách chuyển nhượng đất cho ông N. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N và ông C vô hiệu theo Điều 5, Điều 7, Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự năm 1991.

Năm 2000, ông N chỉ xin công nhận phần diện tích đất 176m^2 lô A, tờ bản đồ số 10 nên phần đất ông Đ, ông H xây đường là không lấn chiếm đất theo quan điểm của ông N. Ông N không chứng minh được quá trình sử dụng và cư trú trên đất tranh chấp. Thực tế, phần đất 295m^2 có nguồn gốc của gia đình bà D2, hiện nay là ông H và ông Đ sử dụng công khai, liên tục ổn định từ năm 1961 đến nay.

Cũng theo các văn bản cơ quan nhà nước có thẩm quyền như Công văn số 3582/CV ngày 10/6/2020 chuyển tranh chấp sang giải quyết tại Tòa án; Công văn số 2547/CV ngày 06/5/2011 của Sở T13 giải quyết đơn của bà D2 xác định việc ông N tranh chấp 318m^2 đất là không phù hợp diện tích 176m^2 ông xin nền đất cất nhà và theo Văn bản số 539/CV ngày 21/11/2000 của Đoàn Đo đạc bản đồ thì nhà 2/35 Quốc lộ A (nay là nhà C Quốc lộ A) có các thửa 445, 302, 300, 307, 467, 468, 343, 344, 345 thì phần đất ông N sử dụng 295m^2 thuộc phần đất của bà D2.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố về việc công nhận phần diện tích 295m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ8 giá Hội nhập ngày 05 tháng 4 năm 2022 làm cơ sở giải quyết

vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 781/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 97; Điều 94; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 165; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 229; Điều 271 và khoản 1, khoản 3 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 1993; Điều 21 Luật Người cao tuổi năm 2009; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 3, Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N:

Công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất 295m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/11/2020 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập (đính kèm Bản đồ) tại địa chỉ khu đất đang tranh chấp thuộc Quốc lộ A, khu phố E, phường H, thành phố T, (vị trí số 1, 2, 3 và 4), một phần thửa 468, tờ bản đồ thứ 2, xã H (cũ), một phần thửa cũ 343, 344 (thửa phân chiết 343-1 và 344-1) tờ bản đồ thứ 2 (Bộ Địa chính xã H, huyện T - Tài liệu năm Chỉ thị số 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ), một phần thửa đất với các vị trí có ký hiệu số 306 (306-1 và 306-2) và 955 tờ bản đồ số 10 (Bộ Địa chính xã H, huyện T - Tài liệu năm 1992), một phần thửa đất số 20 tờ bản đồ thứ 72 với vị trí có ký hiệu 20-1 và thửa đất số 22 tờ bản đồ 73 với vị trí có ký hiệu 22-1 (Bộ địa chính phường H, quận T - Tài liệu năm 2005). Phần đất tiếp giáp hẻm Quốc lộ A, khu phố E, phường H, thành phố T cách quốc lộ A khoảng 25m. Trên đất trống có trồng 07 cây tràm bông vàng. Có tứ cận: Hướng Đông giáp đất người khác; hướng Đông Bắc giáp đất và hướng ra mặt đường Quốc lộ 13; hướng Tây và N2 giáp phần đất của ông Nguyễn Văn C1 và ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn N.

Ông Lê Văn N căn cứ bản án này được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất theo qui định ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Đoàn Hữu H và ông Đoàn Minh Đ về việc công nhận phần diện tích đất 295m^2 tại địa chỉ Quốc lộ A, khu phố E, phường H, thành phố T theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/11/2020 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập tại các vị trí (2) thửa 955 tờ bản đồ số 10 (Bộ Địa chính xã H, huyện T (Tài liệu năm 1992) thuộc quyền sử dụng của ông Đoàn Minh Đ - đại diện cho các thừa kế của bà Châu Thị D2, ông Đoàn Văn N1.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N, cụ thể:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với bị đơn là ông Nguyễn Hữu C.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với phần diện tích đất 23m^2 thuộc thửa 445 của ông Nguyễn Văn C1.

3.3. Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn N buộc ông Đoàn Minh Đ và Đoàn Hữu H chấm dứt hành vi vi phạm: lập hàng rào, xây dựng lối đi qua phần đất có diện tích 295m^2 thuộc thửa 306 Tờ bản đồ số 10, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến biện pháp khẩn cấp tạm thời; chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/10/2024, bị đơn – ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Hội đồng xét xử công khai các tài liệu, chứng cứ mới do bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm gồm: Tờ bán nhà ngày 16/12/1960 giữa ông Nguyễn Văn C2 với bà Nguyễn Thị T4; Giấy sang nhượng ngày 23/4/1992 giữa bà Châu Thị D2 với ông Nguyễn Hữu C; Giấy cam kết dời nhà ngày 25/4/1992 của Nguyễn Văn C3 và Nguyễn Thị S1; Biên bản ngày 23/7/1992 của Ban nông nghiệp - Ủy ban nhân dân xã H; Công văn số 31/CV-UB năm 1998 của Ủy ban nhân dân Phường H; Biên bản về xử lý vi phạm xây dựng, san lấp mặt bằng ngày 25/3/1998 do ông Lê Trung H2 – Đại diện ban N5, phường H lập; Biên nhận ngày 11/4/1998 của Phòng Quản lý đô thị quận T; Biên bản làm việc ngày 16/5/1998 của Phòng Quản lý đô thị quận T; Công văn số 01/CV-UB-ĐT ngày 02/01/1999 của Ủy ban nhân dân quận T; Công văn số 02/TA ngày 12/3/1999 của TAND Q. Thủ Đức; Trích sao sổ địa bộ số 1249/TS-TTLT ngày 21/8/2000 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất; Trích sao sổ địa bộ số 1248/TS-TTLT ngày 21/8/2000 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất; Hợp đồng đưa vụ án hành chính ra xét xử số 464/QĐXX-HC ngày 06/12/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án hành chính số 20/QĐ-ĐC ngày 18/12/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 593/CV-ĐN ngày 25/3/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Tường trình ngày 25/3/2003 của ông Đoàn Hữu Đ3; Bản đồ ngày 15/4/2003 do Đoàn đo đạc bản đồ - Sở địa chính – nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập; Công văn số 2644/VKSTC-V12 ngày 02/10/2003 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao; Quyết

định số 787/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T; Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T; Công văn số 2547/TNMT-TTS ngày 06/5/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13; Quyết định số 3370/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T; Quyết định số 3369/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của Ủy ban nhân dân quận T; Đơn khởi kiện ngày 22/6/2017 của ông Nguyễn Văn C1; Thông báo về việc thụ lý vụ án số 339/TB-TLVA ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

Người kháng cáo – ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cùng trình bày:

Cung cấp chứng cứ, tài liệu mới đề nghị Hội đồng xét xử công bố tại phiên tòa. Đây là những tài liệu, chứng cứ mà phía bị đơn đã nộp tại giai đoạn sơ thẩm nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào hồ sơ vụ án. Giữ nguyên lời trình bày như ở giai đoạn sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ. Đề nghị Hội đồng xem xét các chứng cứ mới do bị đơn cung cấp và xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, từ đó sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn – ông Lê Văn N có người đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cùng trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm. Giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Các tài liệu, chứng cứ do phía bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm thì phía nguyên đơn đã được biết ở giai đoạn sơ thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá, xem xét. Tuy nhiên, các chứng cứ, tài liệu và lời trình bày của bị đơn là không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết,

chứng cứ mới tuy nhiên những tài liệu, chứng cứ do phía bị đơn ra không có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ mới như sau: Tờ bán nhà ngày 16/12/1960 giữa ông Nguyễn Văn C2 với bà Nguyễn Thị T4; Giấy sang nhượng ngày 23/4/1992 giữa bà Châu Thị D2 với ông Nguyễn Hữu C; Giấy cam kết dời nhà ngày 25/4/1992 của Nguyễn Văn C3 và Nguyễn Thị S1; Biên bản ngày 23/7/1992 của Ban nông nghiệp - Ủy ban nhân dân xã H; Công văn số 31/CV-UB năm 1998 của Ủy ban nhân dân Phường H; Biên bản về xử lý vi phạm xây dựng, san lấp mặt bằng ngày 25/3/1998 do ông Lê Trung H2 – Đại diện ban N5, phường H lập; Biên nhận ngày 11/4/1998 của Phòng Quản lý đô thị quận T; Biên bản làm việc ngày 16/5/1998 của Phòng Quản lý đô thị quận T; Công văn số 01/CV-UB-ĐT ngày 02/01/1999 của Ủy ban nhân dân quận T; Công văn số 02/TA ngày 12/3/1999 của TAND Q. Thủ Đức; Trích sao sổ địa bộ số 1249/TS-TTLT ngày 21/8/2000 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất; Trích sao sổ địa bộ số 1248/TS-TTLT ngày 21/8/2000 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất; Hợp đồng đưa vụ án hành chính ra xét xử số 464/QĐXX-HC ngày 06/12/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án hành chính số 20/QĐ-ĐC ngày 18/12/2000 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn số 593/CV-ĐN ngày 25/3/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Tường trình ngày 25/3/2003 của ông Đoàn Hữu Đ3; Bản đồ ngày 15/4/2003 do Đoàn đo đạc bản đồ - Sở địa chính – nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập; Công văn số 2644/VKSTC-V12 ngày 02/10/2003 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao; Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T; Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T; Công văn số 2547/TNMT-TTS ngày 06/5/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố

T13; Quyết định số 3370/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T; Quyết định số 3369/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của Ủy ban nhân dân quận T; Đơn khởi kiện ngày 22/6/2017 của ông Nguyễn Văn C1; Thông báo về việc thụ lý vụ án số 339/TB-TLVA ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ

[4.1] Xác định chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án là Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc bản đồ - Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh

Ông N không thừa nhận chứng cứ là Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc bản đồ - Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh vì ông N cho rằng ông chưa từng làm đơn hoặc hợp đồng với Đ4 Đo đạc bản đồ để xác định vị trí đất nêu trên. Ông N cho rằng tài liệu này do ông Đức tự tạo L ra và có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giám định chữ ký ông Nguyễn Kỳ T5 (ký thay Trưởng phòng đo đạc) tại Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ.

Ngày 03/3/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định yêu cầu CCCC số 1994/2022/QĐ-CCCC yêu cầu Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 cung cấp cho Tòa án các tài liệu gồm: Bản đóng dấu sao lục hoặc dấu treo của Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ và văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo (BL 672).

Ngày 08/8/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 10423/2022/QĐ-TCG có nội dung: Trưng cầu Phân viện Khoa học hình sự - Bộ C8 tại Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giám định: Chữ ký Nguyễn Kỳ T5 trên Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ và chữ ký Nguyễn Kỳ T5 văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc - bản đồ có cùng một người ký hay không? (BL 673).

Ngày 09/8/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 4451/TATP-TDS Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 về việc hỗ trợ thu thập tài liệu mẫu để thực hiện giám định có nội dung: Hiện nay, Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ và văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc - bản đồ (đính kèm bản photo) có đang được lưu trữ bản chính tại Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên môi trường Thành phố T13 không? (BL 621).

Ngày 20/9/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 12753/2023/QĐ-CCTLCC yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H Cung cấp cho Tòa án nhân dân Thành phố

Hồ chí Minh các tài liệu chứng cứ sau: Bản chính Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 và Văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc bản đồ do ông Nguyễn Kỳ T5 ký (BL 652).

Ngày 27/9/2023, Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H ban hành Công văn số 1614/TTĐĐBĐ gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: *"Theo đề nghị, Trung tâm đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu các tài liệu lưu trữ. Qua kiểm tra, Trung tâm có ý kiến như sau: Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 hiện nay Trung tâm còn lưu trữ bản chính; Văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 hiện nay Trung tâm chỉ còn lưu trữ bản photo"* (BL 633).

Ngày 10/7/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 6499/2024/QĐ-TCGĐ Trưng cầu Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện việc giám định: Chữ ký mang tên Nguyễn Kỳ T5 trên Văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc - bản đồ so với chữ ký Nguyễn Kỳ T5 trên Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ có cùng một người ký hay không? (BL 651).

Ngày 29/7/2024, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 893/C09B gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc từ chối thực hiện giám định có nội dung: Đề nghị trưng cầu giám định tại Phòng K1 Công an Thành phố H (BL 652).

Ngày 29/7/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 10088/2024/QĐ-TCGĐ Trưng cầu Phòng K1 Công an Thành phố H. Thực hiện việc giám định: Chữ ký mang tên Nguyễn Kỳ T5 trên Văn bản số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc - bản đồ so với chữ ký Nguyễn Kỳ T5 trên Văn bản số 339/CV-ĐĐBĐ ngày 21/11/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ có cùng một người ký hay không? (BL 650).

Ngày 31/7/2024, Phòng K1 - Công an Thành phố H ban hành Kết luận giám định số 9048/KL-KTHS có nội dung: *"Không tiến hành giám định chữ ký dưới mục "KT Trưởng đoàn đo đạc" trên tài liệu cần giám định CV số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 do là chữ ký sao chụp"* (BL 653).

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *"Tòa án đã trưng cầu giám định tại Phòng K1 giám định chữ ký tên Nguyễn Kỳ T5 theo yêu cầu của nguyên đơn. Theo Kết luận giám định của phòng K1 Công an Thành phố H số 9048/KL-KTHS ngày 31/7/2024 đã kết luận không tiến hành giám định chữ ký dưới mục "KT TRƯỞNG ĐOÀN ĐO ĐẠC" do là chữ ký sao chụp. Theo Công văn số 1614/TTĐĐBĐ ngày 27/9/2023 về việc trả lời Công văn số 4716/TATP-TDS ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Trung tâm đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu các tài liệu lưu trữ, có ý kiến như sau:...Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày*

15/4/2003 hiện nay trung tâm chỉ còn lưu trữ bản photo. Do đó, có cơ sở xác định chứng cứ tài liệu do bị đơn cung cấp Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 không có tài liệu gốc nên không thể xem là chứng cứ hợp pháp theo qui định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015".

Xét thấy, Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Đoàn đo đạc bản đồ - Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Công văn số 593/CV-ĐN ngày 25/3/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vụ án hành chính phúc thẩm giữa người khởi kiện là bà Châu Thị D2 và người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận T), không phải đo đạc theo yêu cầu của ông N. Do đó, ông N trình bày ông N chưa từng làm đơn hoặc hợp đồng với Đ4 đo đạc bản đồ để xác định vị trí đất nên cho rằng Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 do bị đơn cung cấp là giả tạo là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, tại Công văn số 1614/TTĐĐBĐ ngày 27/9/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H xác định hiện nay Trung tâm còn lưu trữ bản photo Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003. Do đó, cần xác định Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Trung tâm đo đạc bản đồ là chứng cứ quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, là một trong các căn cứ để Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu của đương sự.

[4.2] Xác định đối tượng tranh chấp

Phần đất tranh chấp có diện tích 295m^2 nằm trong khu đất 426,9m^2 thuộc một phần thửa số 20 tờ bản đồ 72, một phần thửa số 22, 24 tờ bản đồ 73 Bộ địa chính phường H, quận T (theo tài liệu năm 2005); thuộc một phần các thửa 302, 305, 306, 307, 308, 995, tờ bản đồ thứ 10, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu năm 1992); thuộc một phần thửa 343, 344, tờ bản đồ thứ 2, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng chính phủ); Nay thuộc phường H, quận T; Hiện trạng bên trên: Vườn 111,9m^2 (1), vườn 176m^2 (2), nhà tạm 1,1m^2 (3), đường nhựa 6m^2 (4), địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 30/11/2020 (BL 588).

[4.3] Xác định hiện trạng và người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp

Ông N cho rằng ông N cho bà Nguyễn Thị T6 ở trên đất nên ông N là người đang trực tiếp, quản lý sử dụng đất. Phía ông Đ, ông H cho rằng phần đất cho rằng gia đình ông Đ, ông H đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1960 cho đến nay, hiện nay phần đất tranh chấp vẫn do ông Đ, ông H quản lý, sử dụng.

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/12/2017, ông Lê Văn N trình bày: *"Nay ông Nguyễn Văn Đ2 đã chết nên tôi khởi kiện ông Nguyễn Hữu Chẳng L1 con ruột ông*

Nguyễn Văn Đ2. Bà Châu Thị D2 đã chết, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ đang ở trên khu đất tranh chấp, và tranh chấp quyền sử dụng đất với tôi nên tôi khởi kiện ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ, buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có trách nhiệm bàn giao khu đất nêu trên cho tôi và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên là của tôi, Lê văn N. Tôi ước tính diện tích đất 318 m² nêu trên hiện nay có giá trị với số tiền khoảng hơn 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)". Từ đó, ông N đưa ra yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án: *"Buộc Ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có nghĩa vụ bàn giao cho tôi, diện tích đất 318 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², thửa 445 diện tích 23 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, TpHCM.*

- Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 318 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², thửa 445 diện tích 23 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi, Lê Văn N" (BL 04).

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/3/2018, ông N trình bày: *"Nay ông Nguyễn Văn Đ2 đã chết nên tôi khởi kiện ông Nguyễn Hữu Chẳng L1 con ruột ông Nguyễn Văn Đ2. Bà Châu Thị D2 đã chết, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ đang ở trên khu đất tranh chấp, và tranh chấp quyền sử dụng đất với tôi nên tôi khởi kiện ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ, buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có trách nhiệm bàn giao khu đất nêu trên cho tôi và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên là của tôi, Lê văn N. Tôi ước tính diện tích đất 295m² nêu trên hiện nay có giá trị với số tiền khoảng hơn 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)".* Từ đó, ông N đưa ra yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án: của ông Lê Văn N làm có nội dung yêu cầu Tòa án: *"Tuyên buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có nghĩa vụ bàn giao cho tôi, diện tích đất 295 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 295 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m²,

thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi, Lê Văn N" (BL 85).

Như vậy, tại thời điểm khởi kiện năm 2017, 2018 ông N trình bày ông N chưa được nhận bàn giao đất, không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp mà do ông Đ, ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C, ông Đ, ông H phải thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông N.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2020 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập thể hiện: *"Sau khi khảo sát thực tế, đại diện Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất tranh chấp 295m² tọa lạc tại thửa 305A diện tích 20m², thửa 306A diện tích 271m² và thửa 308A diện tích 4m², tờ bản đồ số 10, Khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện trạng mặt tiền đường phần đất tranh chấp giáp Quốc lộ A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên phát đất tranh chấp có 01 căn nhà tạm được dựng bằng tường tôn, mái tôn được sử dụng làm quán bán nước. Những người đang cư trú tại căn nhà tạm đã được làm bản tự khai cụ thể là bà Nguyễn Thị T3.*

Góc trái cuối phần đất tranh chấp có một phần chái dựng tạm khoảng 12m² dùng để rửa xe và để đồ. Ông Đoàn Hữu H trình bày phần chái dựng tạm này là Nguyễn Thanh T7, sinh năm 1984 không có ở trên phần đất tranh chấp.

Trên phần đất tranh chấp có 01 cây dừa, 01 cây gõ rao, 01 cây chùm ruột, 05 cây tràm, 01 cây sake, 01 cây câu kiểng. Tất cả những cây này đều do ông Đoàn Hữu H trồng" (BL 594).

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 19/7/2020 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 295m² nằm trong khu đất 426,9m² có Hiện trạng bên trên: Vườn 111,9m² (1), vườn 176m² (2), nhà tạm 1,1m² (3), đường nhựa 6m² (4), địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, căn nhà tạm có diện tích 57,6m² (6) do bà Nguyễn Thị T6 đang sử dụng có mặt tiền giáp Quốc lộ A không nằm trong diện tích đất tranh chấp (BL 588). Như vậy, căn nhà tạm do bà T6 đang ở chỉ có 1,1m² làm lấn sang phần đất tranh chấp. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2018 trên phần đất tranh chấp có chái dựng tạm khoảng 12m² dùng để rửa xe, để đồ do ông Nguyễn Thanh T7 (cháu của ông H, ông Đ) sử dụng, trên đất có các cây trồng do ông H, ông Đức T8, đường nhựa là do ông Đ, ông H làm đường. Do đó, ông N cho rằng ông N cho bà T6 làm nhà tạm ở trên đất tranh chấp nên phần đất tranh chấp do ông N đang trực tiếp quản lý, sử dụng là không có căn cứ. Xác định phần đất tranh chấp do ông Đ, ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng, trên đất có các cây trồng của ông Đ, ông H, đường nhựa 6m² do ông Đ, ông H làm và một phần nhà tạm 1,1m² do bà T6 làm

lấn sang phần đất đang tranh chấp.

[4.4] Về nguồn gốc đất trước năm 1975

Phía ông Lê Văn N cho rằng phần đất tranh chấp 295m^2 thuộc Sổ địa bộ số 468 do ông Trần Văn T9, bà Châu Thị K đứng bộ. Phía ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ cho rằng phần đất tranh chấp thuộc Sổ địa bộ số 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ.

Trong hồ sơ vụ án có các bản Trích sao sổ địa bộ như sau:

Trích sao sổ địa bộ số 1249/TS-TTLT ngày 21/8/2000 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất cấp cho Phòng Quản lý đô thị quận T theo yêu cầu của Đoàn Minh Đ; Trích sao sổ địa bộ số 194/TS-TTLT 18/01/2001 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất ngày cấp cho Phòng Quản lý đô thị quận T theo yêu cầu của ông Lê Văn N (BL 82); Trích sao sổ địa bộ số 178/TS-VPĐK-LT ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cấp cho Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (BL 161) có cùng nội dung: *"Số địa bộ: 467 (cũ 1335); số bản đồ: 467; tờ bản đồ thứ 2; tọa lạc tại xã H; diện tích 2.650m^2, loại đất trồng mía; tên chủ đất: Nguyễn Văn C2 đứng bộ [4.Nguyễn Thị T4 (không chồng), đoạn mãi cho Nguyễn Văn C2 (độc thân), giá 12.000 đồng. Chiếu theo chứng thư tại H Xã ngày 16/12/1960, trước bạ tại Saigon ngày 02/02/1961, quyển 291 tờ 12 số 70. Đăng ký ngày 18/02/1961]*".

Trích sao sổ địa bộ số 1248/TS-TTLT ngày 21/8/2000 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất cấp cho Phòng Quản lý đô thị quận T theo yêu cầu của Đoàn Minh Đ; Trích sao sổ địa bộ số 195/TS-TTLT 18/01/2001 của Trung tâm thông tin lưu trữ tư liệu địa chính – nhà đất ngày cấp cho Phòng Quản lý đô thị quận T theo yêu cầu của ông Lê Văn N (BL 81) có cùng nội dung: *"Số địa bộ: 468 (cũ 85); số bản đồ: 468; tờ bản đồ thứ 2; tọa lạc tại xã: H; diện tích: 1.600m^2; Tên chủ đất (đến ngày 30/4/1975): Trần Văn T9 và Châu Thị K đứng bộ (mua của những người thừa kế Trần Văn Đ5 theo chứng thư số 4129 ngày 24/11/1903)"*.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H lập ngày 30/11/2020 xác định phần đất tranh chấp có diện tích 295m^2 nằm trong khu đất 426,9m^2 thuộc một phần thửa số 20 tờ bản đồ 72, một phần thửa số 22, 24 tờ bản đồ 73 Bộ địa chính phường H, quận T (theo tài liệu năm 2005); thuộc một phần các thửa 302, 305, 306, 307, 308, 995, tờ bản đồ thứ 10, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu năm 1992); thuộc một phần thửa 343, 344, tờ bản đồ thứ 2, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng chính phủ); Nay thuộc phường H, quận T (BL 588).

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/3/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ - Sở

Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện khu đất diện tích ông N xin cấp đất làm nhà ở có diện tích 176m^2, thửa chính thức 955, tờ bàn đồ thứ 10, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu năm 1992) (BL 490).

Căn cứ Công văn số 9598/VPĐK-LT ngày 18/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H gửi Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc cung cấp thông tin nhà đất có nội dung: *"Văn phòng Đ có nhận được Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 23/2018/QĐ-CCTLCC ngày 04/06/2018 của Q2 tòa đề nghị trích sao địa bộ thửa đất số 955 tờ bản đồ số 10 bộ địa chính xã H, huyện T. Sau khi đối chiếu vị trí bản đồ và kiểm tra hồ sơ hiện đang lưu trữ, Văn phòng Đ xin trả lời: Khu đất trên có vị trí thuộc một phần lô số 467 tờ số 2 H (theo tài liệu trước năm 1975), đính kèm trích sao sổ địa bộ số 178/TS-VPĐK-LT ngày 13/6/2018"* (BL 162). Trích sao sổ địa bộ số 178/TS-VPĐK-LT ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H (cấp cho Tòa án nhân dân quận Thủ Đức) Bản tích sao địa bộ các nội dung sau: *"Số địa bộ: 467 (cũ 1335); số bản đồ: 467; tờ bản đồ thứ 2; tọa lạc tại xã H; diện tích 2.650m^2, loại đất trồng mía; tên chủ đất: Nguyễn Văn C2 đứng bộ [4.Nguyễn Thị T4 (không chồng), đoạn mãi cho Nguyễn Văn C2 (độc thân), giá 12.000 đồng. Chiếu theo chứng thư tại H Xã ngày 16/12/1960, trước bạ tại Saigon ngày 02/02/1961, quyển 291 tờ 12 số 70. Đăng ký ngày 18/02/1961]*" (BL 161).

Căn cứ Công văn số 154/CV-ĐĐBĐ ngày 15/4/2003 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định vị trí khu đất ông Lê Văn N xin sử dụng xây dựng nhà ở có nội dung:

"Theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 11085/GĐ-ĐC-NĐ duyệt ngày 20/3/2000 của Sở Địa Chính - Nhà Đất, vị trí phần đất ông Lê Văn N xin sử dụng xây dựng nhà ở có thửa chính thức là 955, diện tích 176 m² nằm trên một phần thửa cũ 306 tờ bản đồ thứ 10 xã H, Quận T (Tài liệu đo năm 1993). Nay thuộc Phường H, Quận T.

Qua xác minh thực địa vị trí khu đất nêu trên theo tài liệu cũ trọn trong lô 467 (do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ) tờ bản đồ thứ 6 xã H, nay là Phường H, Quận T (xem chi tiết trên bản đồ hiện trạng vị trí số Hợp đồng 1867/ĐĐBĐ-VP.Q2 phát hành ngày 15/4/2003 của Đoàn Đo Đạc - Bản Đồ)" (BL 457).

Căn cứ Công văn số 31/CV-UB năm 1998 của Ủy ban nhân dân phường H gửi Phòng Quản lý đô thị quận T về việc tường trình nguồn gốc và quá trình SDĐ và hướng hòa giải tranh chấp đất đai có nội dung: *"Qua xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn C2 mua từ năm 1959; Ông C2 cho Ông Đoàn Văn N1 canh tách từ năm 1960 và Ông N1 có đăng ký 299 TTg vào thời điểm năm 1985"*.

Căn cứ Công văn số 01/CV-UB-ĐT ngày 02/01/1999 của Ủy ban nhân dân quận T gửi Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: *"Phần đất đang tranh chấp diện tích 1.888m^2 thuộc thửa 343 tờ 2 tọa lạc tại Phường H có nguồn gốc trước đây do ông NGUYỄN VĂN C2 đứng bộ đã bỏ đi từ năm 1960. Năm 1961 ông ĐOÀN V NHẦM đã về khai phá và trực tiếp canh tác cho đến nay (trong quá trình sử dụng ông N1 đã đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ Tướng Chính phủ vào năm 1985)*".

Từ các căn từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp 295m^2 thuộc lô 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ. Ông N cho rằng phần đất tranh chấp thuộc Sổ địa bộ số 468 do ông Trần Văn T9 và bà Châu Thị K đứng bộ là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông N.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Trích sao địa bộ số 195/TS-TTLT ngày 18/01/2001 của Trung tâm Thông tin lưu trữ tư liệu địa chính nhà đất để xác định phần đất tranh chấp diện tích 295m^2 có nguồn gốc thuộc lô 468 do ông T9 và bà K đứng bộ là không có căn cứ, chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như đã nhận định ở trên.

[4.5] Về quá trình quản lý, sử dụng đất

Ông N cho rằng trước năm 1995 phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Văn C4 quản lý, sử dụng; sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/1995 ông C4 đã bàn giao đất cho ông N quản lý, sử dụng, ông N cho bà Nguyễn Thị T6 ở trên đất.

Phía ông Đ, ông H cho rằng gia đình ông Đ, ông H đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1960 cho đến nay, phía ông Đ2, ông C4 chưa từng quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, từ năm 1995 đến nay ông N chưa từng sử dụng phần đất tranh chấp.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 14/3/2000 của Đoàn đo đạc bản đồ - Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện khu đất diện tích ông N xin cấp đất làm nhà ở có diện tích 176m^2, thửa chính thức 955, tờ bàn đồ thứ 10, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu năm 1992), hiện trạng bên trên: Đất trống (BL 490).

Căn cứ Công văn số 31/CV-UB năm 1998 của Ủy ban nhân dân phường H gửi Phòng Quản lý đô thị quận T về việc tường trình nguồn gốc và quá trình SDĐ và hướng hòa giải tranh chấp đất đai có nội dung: *"Qua xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn C2 mua từ năm 1959; Ông C2 cho Ông Đoàn Văn N1 canh tách từ năm 1960 và Ông N1 có đăng ký 299 TTg vào thời điểm năm 1985"*.

Căn cứ Công văn số 01/CV-UB-ĐT ngày 02/01/1999 của Ủy ban nhân dân quận T gửi Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: *"Phần đất đang tranh chấp diện tích 1.888m^2 thuộc thửa 343 tờ 2 tọa lạc tại Phường H có nguồn gốc trước đây do ông NGUYỄN VĂN C2 đứng bộ đã bỏ đi từ năm 1960. Năm 1961 ông ĐOÀN V NHẦM đã về khai phá và trực tiếp canh tác cho đến nay (trong quá trình sử dụng ông N1 đã đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ Tướng Chính phủ vào năm 1985)*".

Căn cứ Đơn tường trình ngày 25/3/2003 của ông Đoàn Minh Đ làm về một số tình tiết trong vụ khởi kiện quyết định số 159/QĐ-UB và 248/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân quận T có nội dung: *"Vào năm 1961, cha tôi là ông Đoàn Văn N1 (mất năm 1987) có thỏa thuận mua phần đất và căn nhà của ông Nguyễn Văn C2 với diện tích đất là 2.650m². Giữa cha tôi và ông Nguyễn Văn C2 là bạn bè thân thiết nên không lập giấy tờ mua bán, phía ông C2 chỉ giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho gia đình tôi. Gia đình tôi sinh sống tại mảnh đất này đến nay đã 40 năm, có hộ khẩu thường trú mang số 2/35 ấp C, xã H cũ"*. Có ông Lê Văn N3 xác nhận nội dung: *"Năm 1946 tôi gia nhập vào hàng ngũ chống Pháp, chức vụ Ủy viên thơ ký UBKC xã thường đến nhà ông Đoàn Văn N1 (chồng bà Châu Thị D2) để nhờ ông mua giùm giấy mực (đồ văn phòng). Được biết nguồn gốc đất bà Châu Thị D2 là do gia đình bà sinh sống và canh tác từ trước giải phóng đến nay. Diện tích đất gồm nhà ở và toàn bộ khuôn viên. Trước nhà có đường nhỏ từ quốc lộ A vào nhà, phía Bắc có Võ Tiên sư phía nam giáp đất ông Dương H3, diện tích khoảng 2.000m^2. Vậy xin trình bày những việc mà tôi biết từ trước",* Ủy ban nhân dân phường xác nhận chữ ký của ông Bùi Văn N4 ngày 31/3/2003.

Căn cứ Công văn số 2547/TNMT-TTS ngày 06/5/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết đơn của bà Châu Thị D2 có nội dung:

"Hiện trạng phần đất tranh chấp được thể hiện tại Bản vẽ số 1867/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 15 tháng 4 năm 2003 của Đoàn đo đạc Bản đồ nay là Trung Tâm Đo đạc Bản đồ Sở T13 gồm nhà tường tole, ván tole, đất trống (176m²), ao rau muống do bà D2 sử dụng.

Sở T13 nhận thấy: phần đất bà Châu Thị D2 tranh chấp với ông Hoàng Văn T10 diện tích 1.048m² và bà D2 tranh chấp với ông Lê Văn N diện tích 176m² thuộc một phần thửa 343, 344, 347 tờ bản đồ số 2 xã H, huyện T (theo tài liệu 299/TTg) nay là phường H, quận T có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn C2 mua từ năm 1960 nhưng không sử dụng mà cho ông Đoàn Văn N1 sử dụng.

Qua kiểm tra thực địa, hiện phần đất tranh chấp vẫn do gia đình bà Châu Thị D2 sử dụng. Ông Hoàng Văn T10 và ông Lê Văn N từ khi lập hồ sơ đăng ký đất

năm 1992 và 1995 đến nay không quản lý, sử dụng phần đất này. Do đó, công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà Châu Thị D2 là phù hợp với qui định của pháp luật đất đai".

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/12/2017, ông Lê Văn N trình bày: *"Nay ông Nguyễn Văn Đ2 đã chết nên tôi khởi kiện ông Nguyễn Hữu Chẳng L1 con ruột ông Nguyễn Văn Đ2. Bà Châu Thị D2 đã chết, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ đang ở trên khu đất tranh chấp, và tranh chấp quyền sử dụng đất với tôi nên tôi khởi kiện ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ, buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có trách nhiệm bàn giao khu đất nêu trên cho tôi và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên là của tôi, Lê văn N. Tôi ước tính diện tích đất 318 m² nêu trên hiện nay có giá trị với số tiền khoảng hơn 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)"*. Từ đó ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án: *"Buộc Ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có nghĩa vụ bàn giao cho tôi, diện tích đất 318 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², thửa 445 diện tích 23 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, TpHCM.*

- Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 318 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², thửa 445 diện tích 23 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi, Lê Văn N" (BL 04).

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung Ngày 20/3/2018 ông Lê Văn N trình bày: *"Nay ông Nguyễn Văn Đ2 đã chết nên tôi khởi kiện ông Nguyễn Hữu Chẳng L1 con ruột ông Nguyễn Văn Đ2. Bà Châu Thị D2 đã chết, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ đang ở trên khu đất tranh chấp, và tranh chấp quyền sử dụng đất với tôi nên tôi khởi kiện ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ, buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có trách nhiệm bàn giao khu đất nêu trên cho tôi và công nhận quyền sử dụng đất nêu trên là của tôi, Lê văn N. Tôi ước tính diện tích đất 295 m² nêu trên hiện nay có giá trị với số tiền khoảng hơn 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)"*. Từ đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án: *"Tuyên buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có nghĩa vụ bàn giao cho tôi, diện tích đất 295 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H,*

quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 295 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi, Lê Văn N" (BL 85).

Từ các căn từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp 295m^2 thuộc lô 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ trước năm 1975, ông C2 đã cho ông Đoàn Văn N1 (chồng bà Châu Thị D2) sử dụng từ năm 1960. Gia đình ông N1, bà D2 đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1960 cho đến nay. Phía gia đình ông N1, bà D2 không xuất trình được giấy tờ chứng minh ông C2 đã cho hoặc đã chuyển nhượng đất cho ông N1, bà D2 vào năm 1960 nhưng điều này không phủ định việc gia đình ông N1, bà D2 đã quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục, lâu dài từ năm 1960 cho đến nay. Về phía ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Hữu C, ông Lê Văn N chưa từng quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Tại cấp sơ thẩm ông N cho rằng sau khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng năm 1995 thì ông N đã nhận phần đất chuyển nhượng từ ông C là có mâu thuẫn với lời trình bày của ông N tại Đơn khởi kiện ngày 22/12/2017, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/3/2018 và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông N.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Báo cáo thực địa về việc xin đất làm nhà ở ngày 20/12/1999 của Ủy ban nhân dân phường H theo đơn xin đất của ông Lê Văn N; Tờ trình số 03 của Ủy ban nhân dân Quận T ngày 10/01/2000 về việc Xin sử dụng đất, xin giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; Công văn số 572/UBND-TNMT ngày 31/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận T trả lời xác minh cho Tòa án để xác định sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 đã nhận bàn giao đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Báo cáo thực địa về việc xin đất làm nhà ở ngày 20/12/1999 của Phòng quản lý đô thị quận T lập của ông Lê Văn N có nội dung: Hiện trạng đất trống; không tranh chấp (BL 543); Tại Tờ trình số 03/TT-ĐĐ Ngày 10/01/2000 của Phòng quản lý đô thị lập gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xin sử dụng đất, giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N có nội dung: Tranh chấp, khiếu nại: không; hiện trạng: Đất trống; Quy hoạch chung khu vực: dân cư xây dựng mới (BL 57). Dựa trên Báo cáo thực địa và Tờ trình của Phòng quản lý đô thị, ngày 12/4/2000 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở có nội dung: *"Thu hồi, đồng thời giao quyền sử dụng đất lâu dài cho 02*

(hai) hộ dân để xây dựng nhà ở theo danh sách đính kèm"; Trong đó có ông Lê Văn N: Diện tích đất được giao 175m^2; địa điểm giao đất: Lô A.306 Tờ bản đồ thứ 10 khu phố E, phường H, quận T; ghi chú: Ranh đất cách tim Quốc lộ A là 30m, lộ giới Quốc lộ A là 50m" (BL 545 -546). Sau khi bà D2 khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT thì ngày 13/12/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 8393/QĐ-UB-ĐT hủy bỏ hiệu lực pháp lý của quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT ngày 12/4/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với việc giao đất cho ông Lê Văn N để xây dựng nhà ở (BL 456).

Như vậy, việc Phòng quản lý đô thị lập Báo cáo thực địa ngày 20/12/1999 và Tờ trình số 03/TT-ĐĐ ngày 10/01/2000 có nội dung xác định phần đất ông N xin sử dụng có hiện trạng đất trống, không tranh chấp để trình Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định thu hồi, giao đất cho ông N là không đúng thực tế nên ngày 13/12/2000 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành Quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định giao đất cho ông N.

Đối với Công văn số 572/UBND-TNMT ngày 31/01/2018 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phúc đáp Văn bản số 1082/TAQTĐ ngày 14/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc xác minh hiện trạng nhà đất tranh chấp liên quan đến vụ án dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C1 và bị đơn ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H không phải Công văn trả lời xác minh trong vụ án tranh chấp giữa ông N và ông Đ, ông H. Không thể căn cứ công văn này để xác định quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất 295m^2 đang tranh chấp giữa ông N và ông Đ, ông H trong vụ án này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Báo cáo thực địa gày 20/12/1999 của Ủy ban nhân dân phường H; Tờ trình số 03 ngày 10/01/2000 của Ủy ban nhân dân Quận T và Công văn số 572/UBND-TNMT ngày 31/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận T để xác định ngay sau khi nhận chuyển nhượng từ ông C năm 1995, ông N đã nhận đất trên thực tế là không có căn cứ.

[4.6] Về quá trình đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất

[4.6.1] Đăng ký kê khai theo Chỉ thị số 299/TTg do Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 10/11/1980

Ông N cho rằng phần đất tranh chấp trước năm 1975 thuộc Địa bộ số 468 do ông Trần Văn T9 và bà Châu Thị K đứng bộ, sau năm 1975 do ông Nguyễn Văn Đ2 quản lý, sử dụng và đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg.

Ông Đ, ông H cho rằng phần đất tranh chấp trước năm 1975 thuộc địa bộ số 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ, năm 1960 ông C2 đã giao lại cho ông Đoàn Văn N1, bà Châu Thị D2 (cha, mẹ của ông Đ, ông H) quản lý, sử dụng. Sau năm

1975, gia đình ông N1, bà D2 tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg.

Như đã nhận định tại mục [4.4] xác định phần đất tranh chấp thuộc Sổ địa bộ số 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ trước năm 1975, không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc Sổ địa bộ do ông Trần Văn T9 và bà Châu Thị K như lời ông N trình bày.

Căn cứ Công văn số 31/CV-UB năm 1998 của Ủy ban nhân dân phường H gửi Phòng Quản lý đô thị quận T về việc tường trình nguồn gốc và quá trình SDĐ và hướng hòa giải tranh chấp đất đai có nội dung: *"Qua xác minh nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn C2 mua từ năm 1959; Ông C2 cho Ông Đoàn Văn N1 canh tách từ năm 1960 và ông N1 có đăng ký 299 TTg vào thời điểm năm 1985"*.

Căn cứ Công văn số 01/CV-UB-ĐT ngày 02/01/1999 của Ủy ban nhân dân quận T gửi Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: *"Phần đất đang tranh chấp diện tích 1.888m^2 thuộc thửa 343 tờ 2 tọa lạc tại Phường H có nguồn gốc trước đây do ông NGUYỄN VĂN C2 đứng bộ đã bỏ đi từ năm 1960. Năm 1961 ông ĐOÀN V NHẦM đã về khai phá và trực tiếp canh tác cho đến nay (trong quá trình sử dụng ông N1 đã đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ Tướng Chính phủ vào năm 1985)*".

Từ các căn từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp 295m^2 thuộc lô 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ từ trước năm 1975, ông C2 đã giao lại cho ông Đoàn Văn N1 (chồng bà Châu Thị D2) sử dụng từ năm 1960. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông Đoàn Văn N1 có đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg vào năm 1985.

Xét lời khai của ông N cho rằng phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Công văn số 18972/CV ngày 07/12/2000 của Sở địa chính – Nhà đất Ủy ban nhân dân Thành phố H gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H để xác định phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg. Xét thấy:

Tại Báo cáo thực địa về việc xin đất làm nhà ở Ngày 20/12/1999 của Phòng quản lý đô thị quận T lập của ông Lê Văn N có nội dung: Vị trí đất xin làm nhà ở trên khu đất diện tích 176m^2, nhằm lô số A306, tờ bản đồ số 10, tại Khu phố E, phường H, quận T; Đăng ký sử dụng theo tài liệu 299/TTg năm 1985 do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký; Đăng ký sử dụng theo Chỉ thị 02 năm 1994 thuộc lô 306 tờ 10 chưa đăng ký; Nguồn gốc lô đất: Trước 1975: Nguồn gốc đất của gia tộc ông Nguyễn Văn Đ2 chính quyền cũ trưng dụng làm đồn bót sau đó bỏ hoang, sau năm

1975: Ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký 299/TTg và sử dụng đến nay. Nay giao lại cho ông Lê Văn N làm nhà ở; hiện trạng đất trống; không tranh chấp (BL 543).

Tại Tờ trình số 03/TT-ĐĐ Ngày 10/01/2000 của Phòng quản lý đô thị lập gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xin sử dụng đất, giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N có nội dung: Đặc điểm khu đất xin sử dụng: diện tích 176m^2 ngang 8m dài 22m, loại đất Ao, vị trí thuộc lô A306 tờ bản đồ số 10, ấp K, phường H, quận T; Theo báo cáo thực địa của Ủy ban nhân dân phường H ngày 20/12/1999: Trước 30/4/1975: nguồn gốc đất của gia tộc ông Nguyễn Văn Đ2 chính quyền cũ trưng dựng làm đồn bót, sau đó bỏ hoang; Sau 30/4/1975 ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo CT 299/TTG và sử dụng đến nay. Nay ông Lê Văn N làm giấy thỏa thuận bồi hoàn với ông Nguyễn Văn Đ2 để lập hồ sơ xin sử dụng đất xây dựng; Tranh chấp, khiếu nại: không; hiện trạng: Đất trống; Quy hoạch chung khu vực: dân cư xây dựng mới; (BL 57).

Dựa trên Báo cáo thực địa và Tờ trình của Phòng quản lý đô thị, ngày 12/4/2000 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở có nội dung: *"Thu hồi, đồng thời giao quyền sử dụng đất lâu dài cho 02 (hai) hộ dân để xây dựng nhà ở theo danh sách đính kèm"; Trong đó có ông Lê Văn N: Diện tích đất được giao 175m^2; địa điểm giao đất: Lô A.306 Tờ bản đồ thứ 10 khu phố E, phường H, quận T; ghi chú: Ranh đất cách tim Quốc lộ A là 30m, lộ giới Quốc lộ A là 50m"* (BL 545 -546).

Ngày 13/12/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 8393/QĐ-UB-ĐT hủy bỏ hiệu lực pháp lý của quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT ngày 12/4/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với việc giao đất cho ông Lê Văn N để xây dựng nhà ở (BL 456).

Như vậy, việc Phòng quản lý đô thị lập Báo cáo thực địa ngày 20/12/1999 và Tờ trình số 03/TT-ĐĐ ngày 10/01/2000 có nội dung xác định phần đất ông N xin sử dụng do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg để trình Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định thu hồi, giao đất cho ông N là không đúng thực tế. Ngày 13/12/2000 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành Quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định giao đất cho ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Công văn số 18972/CV ngày 07/12/2000 của Sở địa chính – Nhà đất Ủy ban nhân dân Thành phố H gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H để xác định phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg là không có căn cứ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Trích sao địa bộ số 195/TS-TTLT ngày 18/01/2001 của Trung tâm Thông tin lưu trữ tư liệu địa chính nhà đất để xác định phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, xác

định ông N1, bà D2 không đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như đã nhận định ở trên.

[4.6.2] Đợt đăng ký kê khai theo chỉ thị 02/CT-UB do Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành ngày 18/01/1992

Theo ông Đ, ông H trình bày, từ năm 1991 ông Nguyễn Văn C1 là con của ông Nguyễn Văn C2 có tranh chấp, đòi lại phần đất gia đình ông N1, bà D2 đang quản lý, sử dụng nên gia đình ông N1, bà D2 không kê khai, đăng ký là phù hợp với sự thật khách quan của vụ án.

Phía ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Hữu C (người chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn N) cũng không đăng ký, kê khai đối với phần đất đang tranh chấp theo Chỉ thị 02/CT-UB.

[4.6.3] Đợt kê khai năm 1999

Ngày 08/8/1999, bà Châu Thị D2 lập Tờ đăng ký nhà – đất đối với nhà, đất số 2/35 ấp C, khuôn viên đất thuộc thửa 445 và 1 phần các thửa 302, 305, 306, 307, 444 đường quốc lộ 13, tờ 10, diện tích toàn bộ khuôn viên: 2.455m^2; mục đích sử dụng đất để ở và trồng hoa màu; loại nhà cấp 3, diện tích xây dựng 86m^2; Nhà đang ở không có cho thuê hoặc thế chấp; Tranh chấp phần đất phía trước nhà với ông Lê Văn N và ông Nguyễn Văn C1; Nguồn gốc: Đất khai phá và sử dụng từ năm 1961 đến nay, nhà tự xây dựng năm 1961, được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 26/10/1999 (BL 451).

Phía ông N không đăng ký, kê khai đối với phần đất đang tranh chấp theo đợt đăng ký kê khai năm 1999.

[4.6.4] Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định gia đình ông N1, bà D2 đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1960 đến nay, trong quá trình quản lý, sử dụng gia đình ông N1, bà D2 có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg vào năm 1985, đợt đăng ký kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB năm 1992 gia đình bà D2 không đăng ký, kê khai do phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Văn C1 (con của ông Nguyễn Văn C2 – chủ cũ của thửa đất). Năm 1999, bà D2 tiếp tục đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp. Về phía ông N cho rằng thửa đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đ2 sử dụng từ sau năm 1975 và ông Đ2 đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg nhưng ông N không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H, Phòng quản lý đô thị quận T, Ủy ban nhân dân quận T xác định phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Đ2 đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg là không phù hợp với sự thật khách quan, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 đã có kết luận, báo cáo và Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có chỉ đạo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T thu hồi, hủy bỏ các Quyết định giải quyết khiếu nại công nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

[4.7] Về quá trình kê khai đóng thuế sử dụng đất

Bà Châu Thị D2 đăng ký thuế nhà đất 75m^2 từ 1992 đến năm 2000. Ông Lê Văn N đóng thuế 280m^2 năm 2000. Tuy nhiên, năm 2000 ông N kê khai, đóng thuế là sau khi phát sinh tranh chấp.

[4.8] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/1995 giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Lê Văn N

[4.8.1] Ngày 23/4/1992, ông Nguyễn Văn Đ2 lập Giấy ủy quyền sang nhượng cho ông Nguyễn Hữu C (con của ông Đ2) nội dung: S1 lại ruộng đất 0h25 sào (cánh đồng Chúa) cho ông Hoàng Văn T10 (BL 509). Xét thấy, tại Giấy ủy quyền này ông Đ2 chỉ ủy quyền cho ông C chuyển nhượng ruộng đất cho ông Hoàng Văn T10, không có nội dung ủy quyền chuyển nhượng cho ông N. Mặt khác, như đã nhận định tại mục [4.5] phần đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ, ông C2 đã giao cho ông N1 (chồng bà D2) sử dụng ổn định từ năm 1960. Tại thời điểm năm 1992 phần đất vẫn do gia đình ông N1, bà D2 quản lý, sử dụng nhưng ông Nguyễn Văn Đ2 ủy quyền cho con là ông Nguyễn Hữu C (Tập đoàn T14) chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật.

[4.8.2] Về việc ông Nguyễn Văn C1 đòi đất và thỏa thuận bồi hoàn cho gia đình bà Châu Thị D2 đối với phần đất tranh chấp:

Ông N cho rằng năm 1991 ông Nguyễn Văn C1 (con của ông Nguyễn Văn C2) đã đòi lại đất, ông C1 trả cho bà D2 60 chỉ vàng và bà D2 trả lại đất cho ông C1 nhưng trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân các cấp và tại tòa án phía ông N, ông C, ông C1 không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông C1 hoặc ông C đã đền bù hoa màu cho gia đình bà D2.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản ngày 30/3/1998 do Ủy ban nhân dân phường H lập để xác định có việc ông C1 giao cho bà D2 60 chỉ vàng để nhận lại đất. Xét thấy, tại Biên bản do Ủy ban nhân dân phường H lập ngày 30/3/1998 không có chữ ký của bà D2. Mặt khác, trong suốt quá trình khiếu nại tại Ủy ban nhân dân các cấp, khởi kiện tại Tòa án nhân dân các cấp từ năm 1998 đến năm 2016 bà D2 liên tục khiếu nại cho rằng Ủy ban nhân dân phường H lập Biên bản ghi không đúng lời trình bày của bà D2 nên bà D2 không đồng ý ký biên bản ngày 30/3/1998. Bà D2 khiếu nại về việc ông C ngụy tạo hồ sơ, bà D2 khẳng định chưa nhận tiền bồi thường của ông C hoặc ông C1, chưa trả lại đất cho ông C hoặc ông C1.

Tại Biên bản giải quyết đơn tranh chấp do Ủy ban nhân dân phường H lập ngày 23/7/1992 có nội dung: "*Tại biên bản này các bên thống nhất những điều sau:1/ Bà D2 được hưởng căn nhà và diện tích đất thổ (đo đạc thực tế sau). 2/ Đường đi nhà bà D2 dời lại phía sau mở đường mới. 3/ Phần đất còn lại phía*

trước hộ bà D2 giao lại cho hộ ông C1 (ông C1 ủy quyền lại cho ông Nguyễn Hữu C5 sử dụng)".

Tuy nhiên ông N trình bày phần đất ông N nhận chuyển nhượng của ông C có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đ2, ngày 23/4/1992 ông Đ2 ủy quyền cho ông C chuyển nhượng cho ông N. Phần đất tranh chấp không phải có nguồn gốc do ông C1 đòi lại của bà D2, sau đó ông C1 ủy quyền cho ông C chuyển nhượng cho ông N.

Nhưng trong suốt quá trình khiếu nại tại Ủy ban nhân dân các cấp và khởi kiện tại Tòa án nhân dân các cấp (bao gồm kiện hành chính và kiện dân sự) phía ông C, ông C1, ông N đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh trên thực tế các bên đã tiến hành đo đạc, thực hiện theo nội dung thỏa thuận ngày 23/7/1992. Quá trình giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân các cấp, Tòa án nhân dân các cấp bà D2 liên tục khiếu nại cho rằng các bên chưa thực hiện theo thỏa thuận tại Biên bản ngày ngày 23/7/1992.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên xác nhận đã thực hiện theo nội dung thỏa tuận tại Ủy ban nhân dân phường H Phường ngày 23/7/1992, gia đình bà D2 đồng ý trả lại đất cho gia đình ông C1, gia đình bà D2 sẽ được hưởng phần công sức là nhà trên đất; một phần đất (đo đạc thực tế sau); tiền bồi thường hoa màu và mở đường đi phía sau là 6 cây vàng; Phần đất lấy lại này ông C1 đã ủy quyền cho ông C, sau đó ông C chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T10 và ông Lê Văn N là không có căn cứ.

Ngày 06/5/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 có Công văn số 2547/TNMT-TTS gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H có nội dung: *"Sở T13 báo cáo nội dung vụ việc và kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố : Giao Ủy ban nhân dân quận T báo cáo bổ sung các nội dung như: làm rõ nguồn gốc pháp lý căn nhà của gia đình ông Nguyễn Văn C1, việc thỏa thuận năm 1992 của các bên; việc nhận tiền vàng giữa ông Nguyễn Văn C1 và bà Châu Thị D2; giám định chữ ký của bà Châu Thị D2 trong các biên bản hoà giải và giấy nhận tiền vàng; quá trình đăng ký sử dụng đất của các bên; phân ánh rõ hiện trạng sử dụng của các bên liên quan".*

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản làm việc của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân quận T làm việc với ông Nguyễn Văn C1 ngày 11/4/2007 có nội dung: *"... Phần đường đi (đường mòn) nằm ở giáp giữa hai thửa 449 và 306 theo ông C1 thì đường sử dụng đã có sẵn từ trước 1975 theo ông C1 xác định phần đất đường này (đường đi) ông và ông C1 đã thoả thuận với bà D2: Bà D2 sẽ trả lại đường đi và nhận 01 cây vàng (giấy tờ do chồng bà D2 lập và giao vàng (giấy giao vàng hiện nay ông C giữ)... Theo ông Chí P mặt tiền đường Quốc lộ 13 theo khu đất của ông là 20m kéo thẳng cho đến cuối đất (căn nhà 03 gian phía sau*

đất có một gian nằm lấn sang đất của ông Đ2 do chủ trước đây)... Riêng phần đất hiện nay ông T10 đang sử dụng thuộc phần đất ông C1 lấy lại của bà D2 (có lập biên bản ở Ủy ban nhân dân xã năm 1992, còn 05 cây vàng ông C1 giao cho ông C đưa cho bà D2 và con bà D2 là tiền để con rể bà D2 là ông C6 dời căn nhà nằm ở mặt tiền đường Quốc lộ A đi chỗ khác để giao lại cho ông C1 và ông C1 ủy quyền cho ông C bán lại cho ông N" để xác định ông C1 đã bồi thường cho gia đình bà D2.

Nhưng quá trình giải quyết tranh chấp, khiếu nại tại Ủy ban nhân dân các cấp các cơ quan chức năng nhiều lần yêu cầu ông C, ông C1, ông N xuất trình chứng cứ chứng minh đã bồi hoàn cho gia đình bà D2.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản ngày 30/3/1998 do phường Hiệp Bình P1 lập (không có chữ ký của bà D2) và lời khai của ông C1 tại Biên bản làm việc của Phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân quận T ngày 11/4/2007 để xác định bà D2 đã nhận 60 chỉ vàng và trả đất cho ông C1 là chưa đủ căn cứ.

[4.8.3] Về nội dung, hình thức của Hợp đồng: Tại Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/11/1995 giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Lê Văn N không ghi diện tích đất sang nhượng, Hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 11/11/1995 ông chưa nhận bàn giao đất trên thực địa, phần đất vẫn do gia đình bà D2 trực tiếp quản lý, sử dụng theo kết luận tại Công văn số 2547/TNMT-TTS ngày 06/5/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13: *"Qua kiểm tra thực địa, hiện phần đất tranh chấp vẫn do gia đình bà Châu Thị D2 sử dụng. Ông Hoàng Văn T10 và ông Lê Văn N từ khi lập hồ sơ đăng ký đất năm 1992 và 1995 đến nay không quản lý, sử dụng phần đất này"*.

[4.8.4] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Lê Văn N ngày 11/11/1995 không có đủ các điều kiện để được công nhận hợp đồng theo quy định tại điểm a, tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình do Hội đồng Thẩm phán - Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 0/08/2004 Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/1995 bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung ngay từ lúc xác lập.

[4.9] Về quá trình giải quyết tranh chấp giữa các bên

Ngày 27/11/1995, ông Lê Văn N lập Bản đồ vị trí xin làm nhà ở khu đất diện tích 176m^2 (rộng 8m x dài 22m), nhằm thửa 306, tờ bản đồ số 10, ấp B, xã H, huyện T, được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 30/4/1995 (BL 492).

Ngày 25/3/1998, ông Lê Trung H2 – Đại diện ban N5, phường H lập Biên bản về xử lý vi phạm xây dựng, san lấp mặt bằng (theo yêu cầu của ông Đoàn Minh Đ) đối với người vi phạm: Vắng chủ; thời điểm xây dựng tháng 3/1998; Hiện trạng đã xây dựng: Đang thi công tường rào; Hình thức xử lý: Đình chỉ việc thi công, chuyển về các cấp thẩm quyền để giải quyết.

Ngày 11/4/1998, bà Châu Thị D2 nộp đơn khiếu nại tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Văn C1; đơn xin công nhận quyền sử dụng đất và đơn khiếu nại xin công nhận quyền sử dụng đất theo Biên nhận của Phòng quản lý đô thị quận T ngày 11/4/1998.

Ngày 08/12/1998, ông N lập Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ xin sử dụng đất khu đất diện tích 318m^2 nhằm một phần các thửa 305, 306, 308, 445, tờ bản đồ thứ 10 – Bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu đo năm 1992), hiện trạng trên đất là đất trống (BL 491).

Ngày 14/3/2000, Đoàn đo đạc bản đồ - Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập Bản đồ hiện trạng vị trí để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở khu đất diện tích 176m^2, thửa chính thức 955, tờ bàn đồ thứ 10, bộ địa chính xã H, huyện T (theo tài liệu năm 1992), hiện trạng bên trên: Đất trống (BL 490).

Ngày 22/3/2000, ông N nộp hồ sơ xin sử dụng đất làm nhà ở theo Biên nhận số 221/NB-GTĐ của Sở địa chính – Nhà đất – Ủy ban nhân dân Thành phố H (BL 541).

Ngày 12/4/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2339/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở có nội dung: *"Thu hồi, đồng thời giao quyền sử dụng đất lâu dài cho 02 (hai) hộ dân để xây dựng nhà ở theo danh sách đính kèm"*; Trong đó có ông Lê Văn N: Diện tích đất được giao 175m^2; địa điểm giao đất: Lô A.306 Tờ bản đồ thứ 10 khu phố E, phường H, quận T; ghi chú: Ranh đất cách tim Quốc lộ A là 30m, lộ giới Quốc lộ A là 50m (BL 545 -546).

Không đồng ý với Quyết định số 2339/QĐ-UBND, bà D2 khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Quyết định số 2339/QĐ-UBND của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/9/2000, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết vụ án hành chính số 21/HCST theo đơn khởi kiện của bà D2.

Ngày 13/12/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 8393/QĐ-UB-ĐT hủy bỏ hiệu lực pháp lý của quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT ngày 12/4/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với việc giao đất cho ông Lê Văn N để xây dựng nhà ở (BL 456).

Ngày 18/12/2000, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Hợp đồng đình chỉ việc giải quyết vụ án hành chính số 20/QĐ-ĐC đình chỉ vụ án hành chính đã thụ lý sơ thẩm số 21/HCST ngày 11/9/200 giữa người khởi kiện là bà Châu Thị D2 và người bị kiện là Ủy ban nhân dân Thành phố H. Lý do: *"Ngày 13/12/2000 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có quyết định số 8393/QĐ- UB-ĐT hủy quyết định số 2339/QĐ-UB-ĐT ngày 12/4/2000 phân thu hồi, giao đất cho ông Lê Văn N và ngày 18/12/2000 bà Châu Thị D2 đã có đơn rút đơn kiện"* (BL 547).

Ngày 27/8/2001, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 159/QĐ-UB về việc giải quyết tranh chấp đất đai có nội dung quyết định: *"Không công nhận nội dung đơn tranh chấp đất của bà Châu Thị D2 trên phần đất 176m^2 một phần lô 306 tờ 10 do ông Lê Văn N đang lập hồ sơ xin sử dụng đất xây dựng nhà ở, vì không có cơ sở để giải quyết"* (BL 524).

Ngày 27/11/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 248/QĐ-UB về việc giải quyết đơn khiếu nại quyết định giải quyết tranh chấp đất của bà Châu Thị D2 có nội dung quyết định: *"Giữ nguyên quyết định số 159/QĐ-UB ngày 27/8/2001 của Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết đơn tranh chấp đất đai"* (BL 522).

Không đồng ý với Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 27/8/2001 của Ủy ban nhân dân quận T và Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 27/11/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T, bà Châu Thị D2 khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Thủ Đức yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 Quyết định số 159/QĐ-UB và Quyết định số 248/QĐ-UB.

Ngày 10/6/2002, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thụ lý vụ án số 11, thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà D2.

Ngày 24/12/2002, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức ban hành Bản án hành chính sơ thẩm số 01/HCST về việc khiếu kiện Hợp đồng hành chính giữa người khởi kiện là bà Châu Thị D2 và người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố T, tuyên xử:

"1/ - Bác yêu cầu của bà Châu Thị D2 về việc yêu cầu hủy bỏ các Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 27/8/2001 và Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 27/11/2001 của Ủy ban nhân dân quận T.

2/- Các Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 27/8/2001 và Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 27/11/2001 có hiệu lực thi hành khi bản án hành chánh có hiệu lực pháp luật" (BL 518).

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, bà Châu Thị D2 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 23/01/2003, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án số 02/HCPT thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 19/5/2003, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án hành chính phúc thẩm số 30/HCPT, tuyên xử: *"Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của bà Châu Thị D2; Về nội dung: Sửa án sơ thẩm, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Châu Thị D2; Hủy Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 27/8/2001 và Quyết định 248/QĐ-UB ngày 27/11/2001 của Ủy ban nhân dân Quận T"* (BL 515).

Không đồng ý với Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông N khiếu nại đến Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị xem xét lại bản án bản án hành chính phúc thẩm.

Ngày 02/10/2003, Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Công văn số 2644/VKSTC-V12 gửi ông Lê Văn N có nội dung:

"Bà Châu Thị D2 khởi kiện với lý do; Không đồng ý với hai quyết định hành chính do Ủy ban nhân dân quận T đã ban hành vì các quyết định này không công nhận quyền sử dụng phần diện tích 176 m^2 đất (do ông Nguyễn Văn C7 bán cho gia đình ông từ năm 1995) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C2 do gia đình bà đã sử dụng từ những năm 1960, nhưng đất này ông C7 (Con ông Đ2 - là Tập đoàn T14) đã lập hồ sơ giả để bán.

Tòa án nhân dân quận Thủ Đức chưa xem xét các mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự đã quyết định xử tại Bản án sơ thẩm số 01/HCST ngày 24-12-2002: Bác yêu cầu của bà D2 với lý do đơn khởi kiện không có căn cứ là chưa đúng.

Bản án phúc thẩm số 30/HCPT ngày 19-05-2003 của Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận định do các tài liệu các bên đương sự xuất trình và Toà án nhân dân thu thập về diện tích 176 m^2 đất thuộc thửa 306, từ 10 tại phường H là chưa đủ căn cứ xác định rõ vị trí, ranh giới, thuộc quyền sử dụng của ai,.., nên Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 28-07-2001 và Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 27-11-2001 của Ủy ban nhân dân quận là thiếu căn cứ, cần phải được điều tra, xác minh lại. Do đó, bản án phúc thẩm đã xử, quyết định: sửa án sơ thẩm, huỷ hai quyết định hành chính nêu trên của Ủy ban nhân dân quận T là cần thiết".

Ngày 10/2/2010, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 798/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất (đơn của ông Lê Văn N) có nội dung quyết định: *"Công nhận nội dung đơn tranh chấp đất của ông Lê Văn N địa chỉ: C P, phường I, quận A; Buộc bà Châu Thị D2 địa chỉ: E Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T giao trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 318m² thuộc một phần lô số 467 tờ số 2 H (theo tài liệu cũ); một phần các thửa 343, 344 từ 2 xã*

H, huyện T nay là phường H, quận T (theo tài liệu 299/TTg); một phần các thừa 305, 306, 308, 445 tờ 10 xã H, huyện T nay là phường H, quận T (theo tài liệu 02/CT-UB) cho ông Lê Văn N".

Không đồng ý với Quyết định số 798/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T, bà D2 có đơn khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13, Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Ngày 02/6/2010, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 lập Biên bản làm việc với bà Châu Thị D2, ông Đoàn Hữu H có nội dung: *"Bà D2 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1961 đến nay nên đề nghị nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho người trực tiếp sử dụng. Mặc dù ông C1 được lập thủ tục xin sử dụng đất từ năm 1992, và ông N được lập thủ tục xin sử dụng từ năm 1995 đến nay không trực tiếp sử dụng và cũng không hề biết ranh giới diện tích đất của hai ông ở đâu ngoài giấy tờ thuận cấp đất trái qui trình như đã nêu ở trên"* (BL 54).

Ngày 04/5/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 có Công văn số 2801/TNMT-TTS gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết khiếu nại của bà Châu Thị D2 có nội dung: *"2. Đối với các quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị D2 với ông Nguyễn Văn C1; giữa bà Châu Thị D2 với ông H4. V, Lê Văn N.*

- Ông Nguyễn Hữu C5 lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T10, ông N nếu có tranh chấp thì đây là tranh chấp dân sự, không liên quan đến quyền sử dụng đất vì ông C5 chỉ làm trung gian trong việc chuyển nhượng đất theo ủy quyền của ông C1.

Quyết định số 787/QĐ-UBND và Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận T giải quyết đơn của ông Hoàng Văn T10 với bà Châu Thị D2, giữa ông Lê Văn N với bà Châu Thị D2 là không đúng đối tượng vì ông N, ông T10 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Hữu C là không được pháp luật thừa nhận. Ông T10, ông N không phải là người có quyền, lợi ích hợp pháp phát sinh từ việc giao dịch với bà Châu Thị D2 đối với phần đất nêu trên.

Đồng thời, trước đây, Ủy ban nhân dân quận T ban hành 02 Quyết định số 159/QĐ-UB ngày 27 tháng 8 năm 2001 và Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 03 tháng 12 năm 2002 để giải quyết tranh chấp đất giữa bà Châu Thị D2 với ông Nguyễn Văn C1 đã bị Tòa án nhân dân thành phố có Bản án phúc thẩm số 30/HCPT ngày 19 tháng 5 năm 2003 chấp nhận kháng cáo hợp lệ của bà D2, hủy Quyết định số 159/QĐ-UB và Quyết định số 248/QĐ-UB nêu trên với lý do: Ủy ban nhân dân quận T chưa làm rõ các vấn đề như tình hình kê - khai, sử dụng đất,

việc thỏa thuận đền bù, giám định chữ ký...

Do đó, các đơn vị dự họp thống nhất trình Ủy ban nhân dân thành phố giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T thu hồi và hủy bỏ các Quyết định số 787/QĐ-UBND và Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận T giải quyết đơn của ông Hoàng Văn T10 với bà Châu Thị D2, giữa ông Lê Văn N với bà Châu Thị D2.

Việc tranh chấp tiền vàng nếu có giữa bà Châu Thị D2 với ông Nguyễn Văn C1, giữa ông Nguyễn Văn C1 với các ông Nguyễn Hữu C, Hoàng Văn T10, Lê Văn N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại điểm 3,7, khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Tố tụng Dân sự ngày 29 tháng 3 năm 2011" (BL 50).

Ngày 04/02/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Công văn số 407/UBND-PCNC gửi Ủy ban nhân dân quận T về đơn của bà Châu Thị D2 quận T có nội dung:

"UBND Thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

Giao Ủy ban nhân dân quận T thu hồi và hủy bỏ các Quyết định số 787/QĐ-UBND và Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2010 cua Ủy ban nhân dân quận T giải quyết đơn của ông Hoàng Văn T10 với bà Châu Thị D2, giữa ông Lê Văn N với bà Châu Thị D2;

Giao Ủy ban nhân dân quận T hướng dẫn việc tranh chấp nhà đất giữa ông Nguyễn Văn C1 với bà Châu Thị D2 nếu có thì nộp đơn tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức để được giải quyết theo quy định tại Điều 136 Luật Đất dai năm 2003, nay quy định tại Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Việc tranh chấp tiền vàng nếu có giữa bà Châu Thị D2 với ông Nguyễn Văn C1, giữa ông Nguyễn Văn C1 với các ông Nguyễn Hữu C, Hoàng Văn T10, Lê Văn N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại Đ, Khoản 5 Điều 1, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự ngày 29 tháng 3 năm 2011" (BL 42).

Ngày 23/6/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 3369/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông Lê Văn N với và Châu Thị D2; Lý do: giải quyết tranh chấp không đúng đối tượng, không đúng thẩm quyền.

Như vậy, quá trình tranh chấp giữa ông N và gia đình bà D2 kéo dài từ năm 1998 cho đến nay. Trải qua quá trình giải quyết tại UBND, Tòa án nhân dân các cấp như sau: Năm 2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định thu hồi, giao đất cho ông N với diện tích đất 176m^2, bà D2 khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Hợp

đồng hủy Quyết định thu hồi, giao đất cho ông N, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ giải quyết vụ án hành chính; Năm 2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp đất bác đơn khiếu nại của bà D2, công nhận quyền sử dụng đất cho ông N, sau đó bà D2 khởi kiện ra Tòa án và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Ban hành Bản án hành chính phúc thẩm tuyên hủy Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân quận T; Năm 2010, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp đất bác đơn khiếu nại của bà D2, công nhận quyền sử dụng đất cho ông N, sau đó bà D2 khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành công văn chỉ đạo Ủy ban nhân dân quận T thu hồi, hủy bỏ Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai. Việc Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T13 và Ủy ban nhân dân Thành phố H chỉ đạo hủy các Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân T có nội dung công nhận quyền sử dụng đất cho ông N là phù hợp với nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp như đã nhận định ở trên.

[4.10] Từ các căn từ nêu trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp 295m^2 thuộc lô 467 do ông Nguyễn Văn C2 đứng bộ, có nguồn nguồn gốc do ông Nguyễn Văn C2 mua từ năm 1960 nhưng không sử dụng mà cho ông Đoàn Văn N1 (chồng bà Châu Thị D2) sử dụng từ năm 1960. Gia đình ông N1, bà D2 đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1960 cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng ông Đoàn Văn N1 có đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg vào năm 1985, đợt kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB (năm 1992) ông Đoàn Văn N1, bà Châu Thị Đ6 không kê khai do phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Văn C1 (con của ông Nguyễn Văn C2). Về phía ông Nguyễn Hữu C, ông Lê Văn N chưa từng quản lý, sử dụng đất. Ngày 11/11/1995, ông Nguyễn Hữu C ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông N phần đất do gia đình bà D2 đang trực tiếp quản lý sử dụng, bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung ngay từ lúc xác lập. Ông N căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2015 với ông C để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 295m^2 đang tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[4.11] Về giải quyết hậu của của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/12/2017, ông Lê Văn N khởi kiện đối với ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ yêu cầu Tòa án:

"Buộc Ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có nghĩa vụ bàn giao cho tôi, diện tích đất 318 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271

m², thửa 308A diện tích 4 m², thửa 445 diện tích 23 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, TpHCM.

- Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 318 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², thửa 445 diện tích 23 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi, Lê Văn N" (BL 04).

Ngày 20/3/2018, ông Lê Văn N làm đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung có nội dung yêu cầu Tòa án:

"Tuyên buộc ông Nguyễn Hữu C, ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ phải có nghĩa vụ bàn giao cho tôi, diện tích đất 295 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 295 m² tại thửa đất 306 tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay được phân hoá thành các thửa như sau: thửa 305A diện tích 20 m², thửa 306A diện tích 271 m², thửa 308A diện tích 4 m², Tờ bản đồ số 10, Quốc lộ A, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi, Lê Văn N" (BL 85).

Ngày 21/02/2020, ông Lê Văn N có Thông báo sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện có nội dung: *"Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện trên được sửa đổi, bổ sung như sau: Rút phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Hữu C; chỉ khởi kiện đối với ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ là những người đã và đang có hành vi cố ý cản trở ông Lê Văn N thực hiện quyền đối với thửa đất của nguyên đơn"* (BL 352).

Ngày 08/12/2021, ông Lê Văn N có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu: *"Công nhận phần diện tích đang tranh chấp với bị đơn cho tôi là 295m² thuộc một phần thửa 343 và một phần thửa 344 (theo tài liệu 299/TTg của TTCP), theo tài liệu 1992 (thuộc một phần thửa 306, diện tích 119m² và trọng thửa 955 diện tích 176m²). Tương ứng với bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 30/11/2020 của Trung tâm Đ (số A, 2, 3, 4 theo công văn 9362/TATP-TDS)"* (BL 385).

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với bị đơn là ông Nguyễn Hữu C là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng ông C không tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Để đảm bảo hai cấp xét xử cần dành cho các bên quyền khởi kiện và tách yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/1995 giữa ông C và ông N ra giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định tại mục [4], Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ; không chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát; Sửa Bản án sơ thẩm số 781/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do có tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm làm thay đổi cơ bản nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của ông N không được chấp nhận nên nên cần thiết phải huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 190/2022/QĐ-BPKCTT ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 189/QĐ-BPĐB ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông N được nhận lại số tiền đảm bảo đã thực hiện.

[7] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông N không được chấp nhận nên ông N phải chịu chi phí thẩm định giá, chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông N đã nộp đủ.

Phí ủy thác tư pháp ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 93, Điều 147, Điều 148, Điều 228, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự

năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/06/2025;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ. Sửa Bản án sơ thẩm số 781/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về việc:

Công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất 295m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/11/2020 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập (đính kèm Bản đồ) tại địa chỉ khu đất đang tranh chấp thuộc Quốc lộ A, khu phố E, phường H, thành phố T, (vị trí số 1, 2, 3 và 4), một phần thửa 467, tờ bản đồ thứ 2, xã H (cũ), một phần thửa cũ 343, 344 (thửa phân chiết 343-1 và 344-1) tờ bản đồ thứ 2 (Bộ Địa chính xã H, huyện T - Tài liệu năm Chỉ thị số 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ), một phần thửa đất với các vị trí có ký hiệu số 306 (306-1 và 306-2) và 955 tờ bản đồ số 10 (Bộ Địa chính xã H, huyện T - Tài liệu năm 1992), một phần thửa đất số 20 tờ bản đồ thứ 72 với vị trí có ký hiệu 20-1 và thửa đất số 22 tờ bản đồ 73 với vị trí có ký hiệu 22-1 (Bộ địa chính phường H, quận T - Tài liệu năm 2005).

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Đoàn Hữu H và ông Đoàn Minh Đ về việc:

Công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất 295m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 30/11/2020 do Trung tâm Đo đạc bản đồ Thành phố H lập (đính kèm Bản đồ) tại địa chỉ khu đất đang tranh chấp thuộc Quốc lộ A, khu phố E, phường H, thành phố T, (vị trí số 1, 2, 3 và 4), một phần thửa 467, tờ bản đồ thứ 2, xã H (cũ), một phần thửa cũ 343, 344 (thửa phân chiết 343-1 và 344-1) tờ bản đồ thứ 2 (Bộ Địa chính xã H, huyện T - Tài liệu năm Chỉ thị số 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ), một phần thửa đất với các vị trí có ký hiệu số 306 (306-1 và 306-2) và 955 tờ bản đồ số 10 (Bộ Địa chính xã H, huyện T - Tài liệu năm 1992), một phần thửa đất số 20 tờ bản đồ thứ 72 với vị trí có ký hiệu 20-1 và thửa đất số 22 tờ bản đồ 73 với vị trí có ký hiệu 22-1 (Bộ địa chính phường H, quận T - Tài liệu năm 2005). Phần đất tiếp giáp hẻm Quốc lộ A, khu phố E, phường H, thành phố T cách quốc lộ A khoảng 25m. Trên đất trống có trồng 07 cây tràm bông vàng.

Có tứ cận: Hướng Đông giáp đất người khác; hướng Đông Bắc giáp đất và hướng ra mặt đường Quốc lộ 13; hướng Tây và N2 giáp phần đất của ông Nguyễn Văn C1 và ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H thuộc quyền sử dụng của ông Đoàn Minh Đ - đại diện cho các thừa kế của bà Châu Thị D2, ông Đoàn Văn N1.

Ông Đoàn Minh Đ (đại diện cho các thừa kế của bà Châu Thị D2, ông Đoàn Văn N1) căn cứ bản án này được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất theo qui định ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N, cụ thể:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với bị đơn là ông Nguyễn Hữu C.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với phần diện tích đất 23m^2 thuộc thửa 445 của ông Nguyễn Văn C1.

1.4. Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn N buộc ông Đoàn Minh Đ và Đoàn Hữu H chấm dứt hành vi vi phạm: lập hàng rào, xây dựng lối đi qua phần đất có diện tích 295m^2 thuộc thửa 306 Tờ bản đồ số 10, khu phố E, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/1995 giữa ông Nguyễn Hữu C và ông Lê Văn N ra giải quyết bằng một vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Văn N phải chịu chi phí thẩm định giá, chi phí giám định và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Lê Văn N đã nộp đủ.

Ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H tự nguyện chịu chi phí ủy thác tư pháp. Ông Đ, ông H đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Được cấn trừ với số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) mà ông N theo Biên lai tạm nộp số AA/2017/0038134 ngày 17/1/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấn trừ ông Lê Văn N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 20.700.000 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm ngàn đồng).

Các bị đơn ông Đoàn Minh Đ, ông Đoàn Hữu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ, ông H 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/000149 ngày 29/12/2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Đoàn Hữu H, ông Đoàn Minh Đ mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0041512 và 0041513 cùng ngày 15/10/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 190/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp". Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 189/QĐ-BPĐB ngày 28/10/2022, ông Lê Văn N được nhận lại số tiền đảm bảo 20.000.000 đồng đã thực hiện.

6. Trường hợp bản án 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 thoả 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 Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao; (1)
- Viện CT&KSXX PT tại TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Những người tham gia tố tụng; (7)
- Lưu VP; HSVA; ĐTM. (6) - 18

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

Vũ Đức Toàn