

Bản án số: 2003 /2026/DS-ST

Ngày: 21-5-2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Hoàng Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàng

2. Bà Lê Thị Sao

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Cơ sở 1 Tòa án nhân dân Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2020/TLST- DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 296/2026/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2026/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số H N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Thân L, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1958

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957

Bà L1, ông C cùng ngụ tại số A đường số A, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Phương H, sinh năm 1965; Địa chỉ: A T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Ngô Ngọc L2, sinh năm 1974

6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974

7. Trẻ Ngô Bảo T1, sinh năm 2005

8. Trẻ Ngô Bảo A, sinh năm 2006

9. Trẻ Ngô Bảo N1, sinh năm 2011

Trẻ Bảo Trang, Bảo A, Bảo N1 do cha là ông Ngô Ngọc L2 và mẹ bà Nguyễn Thị N đại diện theo pháp luật.

Ông L, bà N cùng địa chỉ: 2 L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn có mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày:

Ngày 24/12/2018, ông có mua căn nhà số B V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L1 với giá 8.400.000.000 đồng. Ông đã thanh toán 8.315.000.000 đồng, còn nợ lại 85.000.000 đồng. Việc mua bán, hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00026951, quyền số 14 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/12/2018 tại Văn phòng C1. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã làm thủ tục sang tên và được cơ quan nhà nước cập nhật cho ông được đứng tên sở hữu, sử dụng vào ngày 21/01/2019.

Sau đó, ông tiến hành xây dựng thì mới biết một phần căn nhà có diện tích khoảng 6.7m² đã bị nhà số B L, phường P, quận T nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng và xây tường bít phần đất trên với phần nhà của ông.

Ông có nộp đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường P thì ông mới biết chủ căn nhà số B L là ông Thân L và bà Hồ Thị P. Ông L, bà P đang sử dụng phần diện tích 6.7m² trên và đã xây tường bít lại. Sau khi hòa giải tại phường, các bên không thống nhất được nên ông nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông L trả cho ông phần diện tích đất khoảng 6.7m² đúng hiện trạng được ghi nhận trong giấy chủ quyền nhà.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà P yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất khoảng 6.7m² là của ông L bà P thì ông không đồng ý, bởi vì ông đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích căn nhà trên.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông C bà L1 về việc yêu cầu ông trả số tiền mua nhà còn nợ thì ông xác nhận còn nợ ông C bà L1 số tiền mua nhà là 85.000.000 đồng và ông đồng ý trả số tiền trên.

- *Phía bị đơn ông Thân L trình bày:*

Căn nhà số B L, phường P, quận T nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông đứng tên sở hữu, sử dụng.

Thời điểm năm 2007, sát bên nhà ông có phần đất có diện tích khoảng 6.7m² do ông C, bà L1 sử dụng làm chuồng heo. Do việc chăn nuôi gây ô nhiễm nên ngày 25/01/2007, ông C bà L1 đã bán phần đất có diện tích 6.7m² cho vợ chồng ông với giá 24.000.000 đồng. Khi mua bán đất, hai bên có làm giấy tay mua bán. Vợ chồng ông đã trả hết tiền cho ông C bà L1 và ông C bà L1 đã bàn giao phần đất trên cho vợ chồng ông sử dụng từ đó đến nay. Sau khi mua phần đất trên thì ông có xây tường riêng, ngăn cách với nhà của ông C bà L1 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Hiện trạng thực tế giống như biên bản thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã xem xét. Hiện nay, vợ chồng ông cho gia đình ông L2 bà N thuê để ở. Sau khi mua bán đất, vợ chồng ông và vợ chồng ông C bà L1 không làm thủ tục tăng giảm phần diện tích này cho phù hợp thực tế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông trả lại phần đất trên thì ông không đồng ý, bởi vì phần đất trên vợ chồng ông đã mua của vợ chồng ông C bà L1. Việc mua bán giữa hai bên đã xong, ông đã thanh toán tiền đầy đủ và đã sử dụng ổn định, hợp pháp từ lúc mua cho đến nay.

- *Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị P trình bày:* Bà là vợ của ông Thân L. Bà xác nhận lời trình bày của ông L là đúng.

Ngày 6/9/2023, bà P có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 6.7m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C bà L1 thì bà không có ý kiến gì.

- *Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Nhà đất số B V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng (bà L1, ông C) đứng tên sở hữu sử dụng theo Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 786/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/02/2004.

Đối với phần đất có diện tích 6.7m² mà các bên đang tranh chấp thì trước đây thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng bà (được công nhận theo Giấy chứng nhận số 786/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/02/2004). Lúc trước tại phần diện tích này, vợ chồng bà làm chuồng heo, sau đó không nuôi heo nữa nên ngày 25/01/2007, vợ chồng bà có bán giấy tay cho vợ chồng ông L, bà P với giá 24.000.000 đồng. Ông L bà P đã trả xong tiền mua đất, vợ chồng bà

cũng đã bàn giao phần đất trên cho ông L bà P sử dụng từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L bà P đã xây tường tách riêng phần đất này với phần đất của bà nhưng vợ chồng bà và vợ chồng ông L, bà P không làm thủ tục cập nhật biến động tăng giảm diện tích nên trong Giấy chứng nhận nhà số B V vẫn còn tồn tại phần diện tích mà vợ chồng bà đã bán cho vợ chồng ông L, bà P.

Ngày 24/12/2018, vợ chồng bà có bán căn nhà 2 V cho ông T. Khi mua nhà vợ chồng bà có photo giấy chủ quyền nhà cho ông T xem. Sau khi xem thì ông T đồng ý mua với giá 8.400.000.000 đồng. Ông T đã thanh toán 8.315.000.000 đồng, còn lại 85.000.000 đồng sẽ trả sau khi ông T được đứng tên sở hữu sử dụng. Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng công chứng theo quy định pháp luật. Sau khi nhận tiền, vợ chồng bà đã bàn giao nhà cho ông T quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Khi bàn giao nhà, ông T không có ý kiến gì đối với hiện trạng nhà. Đến tháng 01/2019 thì ông T được đứng tên sở hữu, sử dụng nhà đất trên nhưng ông T vẫn chưa trả hết số tiền mua nhà còn nợ là 85.000.000 đồng. Sau đó, ông T xin giấy phép xây nhà nhưng do sai hiện trạng nên không được cấp phép, lúc đó, ông T khởi kiện tranh chấp tại Tòa.

Ngày 27/3/2024, bà L1 và ông C có Đơn yêu cầu độc lập có nội dung: Yêu cầu ông T trả cho vợ chồng bà số tiền mua nhà còn lại là 85.000.000 đồng vì ông T đã được đứng tên sở hữu, sử dụng nhà đất trên nhưng chưa thanh toán số tiền mua nhà còn lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý. Khi mua nhà, ông T biết rõ phần đất đang tranh chấp đã bán cho ông L, bà P từ năm 2007, đã xây tường riêng biệt với nhà số B V nhưng ông T vẫn đồng ý mua.

Đối với yêu cầu của bà P thì bà đồng ý. Bà xác nhận vợ chồng bà có bán phần đất trên cho ông L bà P từ năm 2007. Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền, đã bàn giao phần đất trên cho ông L bà P sử dụng ổn định từ khi mua đến nay.

- *Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương H trình bày:* Bà là vợ của ông T. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông T.

Tòa án đã tổ chức hòa giải để các bên thỏa thuận giải quyết việc kiện nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Nguyên đơn ông T trình bày:*

- + Đối với yêu cầu khởi kiện: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- + Đối với yêu cầu độc lập của bà P: Không đồng ý
- + Đối với yêu cầu độc lập của bà L1, ông C: Ông C bà L1 rút đơn yêu cầu độc lập thì ông không có ý kiến gì.

- *Bị đơn ông L trình bày:*

- + Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T: Ông không đồng ý

- + Đối với yêu cầu độc lập của bà P: Ông đồng ý
- + Đối với yêu cầu độc lập của bà L1, ông C: Ông không có ý kiến.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và có đơn xin vắng mặt.
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L1:*
- + Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T: Bà không đồng ý
- + Đối với yêu cầu độc lập của bà P: Bà đồng ý.
- + Đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng bà: Vợ chồng bà rút yêu cầu độc lập và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C:* Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H:* Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Ngọc L3, bà Nguyễn Thị N, trẻ B, Bảo A, Bảo N1 do cha là ông L2 và bà N đại diện:* Vắng mặt không có lý do.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*
- + *Về việc tuân theo pháp luật:* Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, Từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.
- + *Về nội dung vụ án:* Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, Điều 7, Điều 116, Điều 117 và Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 2.2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P và đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông C bà L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp :

Xét Đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2019 của ông T yêu cầu ông L3, bà P trả phần diện tích đã lấn chiếm. Xét, đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/9/2023 của bà P yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 6.7m² cho vợ chồng bà. Xét đơn yêu cầu của ông C, bà L1 yêu cầu ông T trả số tiền mua nhà còn nợ lại là 85.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ dân sự tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Xét, bị đơn ông L3 cư trú tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh và phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật 85/2025/QH15 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án thì khi có tranh chấp phát sinh Tòa án nhân dân Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[1.3.1] Xét, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Phương H và bà Hồ Thị P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông C, bà L1, bà H, bà P.

[1.3.2] Xét, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L2, bà N đồng thời đại diện trẻ Bảo Trang, Bảo A, Bảo N1 đã được Tòa án thực hiện các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng các đương sự vẫn vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về hiện trạng, vị trí của phần đất tranh chấp:

Xét, các bên cùng thống nhất hiện trạng, vị trí và diện tích phần đất tranh chấp được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/6/2022 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố H và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, đó là phần đất tranh chấp có diện tích 6.7m² có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà số B V có chiều dài là 4.22 m; phía Đông giáp nhà số B V có chiều dài là 1.86m; phía Tây giáp nhà số 2/4/15 Lê Thúc H1 có chiều dài là 1.39m và phía Nam giáp nhà số 2/2/21 Lê Thúc H1 có chiều dài là 4.09m. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận hiện trạng, vị trí và diện tích của phần đất tranh chấp theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/6/2022 (sau đây gọi là phần đất tranh chấp)

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Về yêu cầu độc lập của bà P:

Xét, bà P yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp 6.7m² thuộc quyền sử dụng của bà P và ông L3.

Xét, vợ chồng bà P và vợ chồng ông C cùng xác nhận ngày 25/01/2007 vợ chồng ông C, bà L1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L3 bà P một phần đất có diện tích 6.7m² với giá 24.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập Giấy tay mua bán ngày 25/1/2007. Hai bên xác nhận đã hoàn thành việc mua bán, ông C bà L1 đã nhận đủ tiền và bàn giao phần đất trên cho vợ chồng ông L3 bà P sử dụng. Ông L3 bà P cũng đã xây dựng tường tách riêng phần đất trên với phần nhà đất của ông C bà L1. Ông L3 bà P đã xây dựng công trình phụ tại phần đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Hiện trạng được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú và Bản vẽ bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/6/2022 của Trung tâm K thuộc Sở T trường Thành phố H. Như vậy, thực tế phần đất tranh chấp đã được vợ chồng ông L3 bà P sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay (trước khi chuyển nhượng cho ông L3) và đã tách riêng với nhà số B V. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù việc chuyển nhượng giữa ông L3 bà P với ông C bà L1 còn chưa phù hợp với quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về hình thức của hợp đồng tại thời điểm giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định tại Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 và việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành xong, đến nay các bên không tranh chấp liên quan đến phần đất trên. Căn cứ mục b.2 khoản 2.1 Điều 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông C, bà L1 với vợ chồng ông L3, bà P là phù hợp quy định pháp luật nên công nhận.

Tại mục 2 của Công văn 3395/QLĐT-QH ngày 07/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị quận T thể hiện phần đất tranh chấp có “ *Quy hoạch sử dụng đất: Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang*”.

Tại nội dung Công văn 2061/CN17-ĐK&CGCN ngày 28/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 17 thể hiện “ *Trường hợp Tòa án nhân dân Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh công nhận phần diện tích đất tranh chấp 6.7m² cho ông Thân L và bà Hồ Thị P. Phần diện tích trên đủ điều kiện hợp thửa vào nhà số B L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)*”.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà P về việc công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông L bà P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử

dụng đối với phần đất tranh chấp và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có).

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của ông T:

Xét, ông T yêu cầu ông L bà P trả lại phần đất tranh chấp, ông L bà P không đồng ý. Đây là vấn đề tranh chấp cần xem xét, giải quyết.

Xét, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, ông T và vợ chồng ông C bà L1 cùng xác nhận hai bên có ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00026951, quyền số 14 P TP/CC-SCC-HĐGD ngày 24/12/2018 tại Văn phòng C1 đối với nhà đất số B V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã thanh toán cho ông C bà L1 số tiền 8.315.000.000 đồng, còn nợ lại 85.000.000 đồng. Ông C bà L1 cũng đã bàn giao nhà đất trên cho ông T quản lý, sử dụng. Ngày 21/01/2019, ông T đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật quyền sở hữu, sử dụng vào trang 3 của Giấy chứng nhận số 786/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/02/2004. Khi nhận nhà ông T không có ý kiến đối với hiện trạng thực tế của nhà đất số B V.

Đến năm 2009, ông T tiến hành sửa chữa thì không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép do sai hiện trạng nên ông T khởi kiện. Như vậy, khi nhận chuyển nhượng và khi nhận nhà, ông T biết hiện trạng thực tế của nhà đất số B V có thay đổi so với hiện trạng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nhưng ông T không có ý kiến và vẫn đồng ý mua. Tại phiên tòa, ông T thừa nhận ông cũng có lỗi vì đã không xem xét hiện trạng nhà, chỉ xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và yên tâm vì nhà đang được thế chấp tại ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, khi nhận chuyển nhượng ông T đã được xem bản photo giấy tờ nhà đất trên cũng như đi xem xét hiện trạng nhà nhưng ông T không có ý kiến gì. Khi nhận bàn giao nhà ông T cũng không có ý kiến về hiện trạng thực tế của nhà số B V, đến khi không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng thì ông T mới tranh chấp. Như vậy, ông T biết hiện trạng thực tế có thay đổi so với giấy chứng nhận nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng hiện trạng thực tế của nhà số B V, do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông L bà P trả lại phần đất tranh chấp theo đúng giấy chứng nhận là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, như đã phân tích tại mục 3.1 thì phần đất tranh chấp 6.7m², Hội đồng xét xử đã công nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông L bà P.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật giảm diện tích tại Giấy chứng nhận số 786/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/02/2004 cho phù hợp với hiện trạng thực tế của nhà đất số B V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có).

[3.3] Về yêu cầu độc lập của ông C, bà L1:

Xét, ông C bà L1 có Đơn rút yêu cầu ông Thu thanh T2 số tiền bán nhà còn lại là 85.000.000 đồng. Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông C bà L1.

[4] Về các chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Xét, ngày 13/8/2020 ông T có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất tranh chấp. Ngày 11/9/2020, Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí thẩm định trên được trừ vào số tiền ông T đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Do đó, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã thực hiện xong.

[4.2] Về chi phí đo đạc:

Xét, ngày 18/01/2021, ông T có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc đối với phần diện tích đất tranh chấp. Ông T đã ký hợp đồng đo đạc với Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên - Môi trường số 78/HĐ-TTKĐ-BC ngày 11/5/2021. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên ông T chịu chi phí đo vẽ là 18.771.644 đồng theo Phiếu thu số T0199 ngày 06/7/2022 của Trung tâm Kiểm định bản đồ và K. Do đó, chi phí đo đạc đã thực hiện xong.

[4.3] Về chi phí định giá:

Xét, ngày 27/3/2023, ông T có đơn yêu cầu Tòa án thẩm định giá đối với phần diện tích đất tranh chấp. Ngày 19/5/2023, ông T ký Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 176/23/HĐ-TĐG với Công ty cổ phần Đ. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên ông T chịu chi phí thẩm định giá. Ông T đã thanh toán hợp đồng thẩm định giá là 8.000.000 đồng. Do đó, chi phí định giá đã thực hiện xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14, Điều 26 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 thì án phí như sau:

- Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên ông T là người cao tuổi và có Đơn miễn án phí nên ông T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí là 7.125.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0020376 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà P là người cao tuổi và có Đơn xin miễn giảm án phí nên không phải nộp tạm ứng án phí, án phí.

- Ông C, bà L1 là người cao tuổi và có Đơn xin miễn án phí nên không phải nộp tạm ứng án phí, án phí. Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 155 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 1 Luật 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Căn cứ vào Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ mục b.2 khoản 2.1 Điều 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013; Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật giảm diện tích tại Giấy chứng nhận số 786/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/02/2004 cho phù hợp với hiện trạng thực tế của nhà đất số B V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị P.

Công nhận phần đất có diện tích 6.7m² có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà số B V có chiều dài là 4.22 m; phía Đông giáp nhà số B V có chiều dài là 1.86m; phía Tây giáp nhà số 2/4/15 Lê Thúc H1 có chiều dài là 1.39m và phía Nam giáp nhà số 2/2/21 Lê Thúc H1 có chiều dài là 4.09m theo Bản vẽ bản đồ hiện trạng vị trí ngày 23/6/2022 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên - Môi trường Thành phố H thuộc quyền sử dụng của bà Hồ Thị P và ông Thân L.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà P ông L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên và chịu mọi chi phí phát sinh (nếu có)

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L1.

4. Về các chi phí tố tụng:

4.1 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đã giải quyết xong

4.2 Về chi phí thẩm định giá: Đã giải quyết xong

4.3 Về chi phí đo vẽ: Đã giải quyết xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí là 7.125.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0020376 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu Vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2 Bà Hồ Thị P thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

5.3 Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L1 thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

5.4 Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tổng đạt bản án hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND KV9-TPHCM
- THADS TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Trần Hoàng Thị Thanh Mai