

Bản án số: 1074/2024/DS-PT

Ngày: 25-12-2024

V/v “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Hòa

- *Các thẩm phán:*

Bà Phạm Thị Thảo

Bà Nguyễn Thị Huyền

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn
Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 11 và ngày 19, 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân
sự thụ lý số 730/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp
quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án số 382/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Toà án nhân dân Quận
P bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5460/2024/QĐ0-PT ngày
16/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16239/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm
2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: ngày 27 tháng 11 năm 2024, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị U, sinh năm 1934. Địa chỉ: 471-473 L.T.T,
Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1979. Địa
chỉ: 17/7D1 Đường H, phường Đ, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo
Giấy ủy quyền số 00034358 quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2020).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1956; Địa chỉ: 198 N.H.T, phường
T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1981; Địa
chỉ: 21B1 Khu tái định cư PA, phường PT, Quận R, Thành phố Cần Thơ. (Giấy
ủy quyền ngày 5/9/2024);

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

3.1. Bà Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1995; Địa chỉ: 198 N.H.T,
phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1981. Địa
chỉ: 21B1 Khu tái định cư PA, phường PT, Quận R, Thành phố Cần Thơ (Giấy
ủy quyền ngày 5/9/2024).

3.2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982;

3.3. Trẻ Nguyễn Đ. A, sinh năm 2014;

3.4. Trẻ Nguyễn M. K, sinh năm 2016;

3.5. Trẻ Nguyễn K. N, sinh năm 2019;

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ Đ. A, M. K, K. N: Ông Nguyễn Văn Đ (Cha ruột).

Cùng địa chỉ: 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Bùi Thị H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Kim H4, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tháp X1, Sunrise City North, 27 N. H. T, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi ở hiện nay: Căn hộ P6A-38.01 Vinhome Central Park, 720A Đ. B. P, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà H1 có mặt ngày 27/11 những ngày khác vắng; ông B; ông Đ; bà H2; bà L có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2020 và các ý kiến của nguyên đơn bà Trần Thị U; các ý kiến của bà Nguyễn Thị Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 18/05/1992, bà Trần Thị U có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 và ông Huỳnh Văn T2 hai lô đất có ký hiệu A194–A195, tờ bản đồ số 5, với diện tích 8.000m² có xác nhận của chính quyền địa phương; đất nhận chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 739/UB–CNRĐ ngày 16/11/1990, của Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Nguyễn Văn T1; số 812/UB–CNRĐ ngày 16/11/1990, của Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Huỳnh Văn T2; Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/05/1992 giữa ông T1, ông T2 với bà Trần Thị U; Giấy phân ranh ruộng đất ngày 30/05/1992 đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F, quận T. Ngày 19/05/1992 bà U có đơn xin sử dụng đất. Ngày 15/06/1992 bà U có đơn về việc xin đồ đất san lấp mặt bằng sản xuất và đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F. Bà U có đăng ký kê khai năm 1999 với diện tích 8.000m² và đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đầy đủ.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà U không ở trên đất mà cho rào bằng kẽm gai toàn bộ khu đất. Khoảng trước năm 2005, bà U phát hiện bà Nguyễn Thị H1 xây nhà cấp 4 trên phần đất có diện tích khoảng 85m² nên yêu cầu Bà H1 tháo dỡ nhà, trả lại đất nhưng Bà H1 không đồng ý.

Trước năm 2005 bà U đã gửi đơn thưa đến Ủy ban nhân dân Quận T; Phòng Tư pháp, Phòng Địa chính; Ủy ban nhân dân Phường F việc bà Nguyễn Thị H1 chiếm đất xây nhà có số 44/19A. Đến năm 2005, bà U tiếp tục có gửi đơn tranh chấp phần đất trên tại Ủy ban nhân dân phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 08 và ngày 13/12/2005 Ủy ban nhân dân phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành giải quyết tranh chấp đất, có Bà H1 cùng tham dự. Nội dung hai biên bản của 02 ngày nêu trên cơ quan có thẩm quyền đều xác định rõ Bà H1 lấn chiếm đất của bà U. Điều này chứng tỏ từ những năm 2005 Bà H1 đã biết rõ làm nhà trên đất của bà U nhưng ngoan cố không chịu trả.

Nhiều năm qua bà U vẫn mong Bà H1 tự nguyện trả lại đất nên bà U không gửi đơn khởi kiện Bà H1.

Diện tích 8000m² đất của bà U có hiến 610m² mở rộng đường N.H.T; một phần đã được cấp giấy chứng nhận, một phần vướng quy hoạch lúc đó, phần đang có đơn tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận trong đó có khoảng 85m² là căn nhà số (44/19A) số mới 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà H1 đang sử dụng thuộc phần đất do có tranh chấp nên chưa được cấp giấy.

Vì mong muốn Bà H1 tự nguyện trả lại phần đất trên nên ngày 07/12/2020, bà U có ủy quyền cho người đại diện đến nhà Bà H1 giải quyết phần đất Bà H1 đang chiếm và sử dụng. Trong biên bản làm việc giữa Bà H1 và bà L - người đại diện mà Bà H1 ký tên, có thừa nhận đã mua nhầm đất và làm nhà ở trên đất của bà U và xin xem xét cho hoàn cảnh của mẹ con Bà H1, xin cho thời gian 01 tuần suy nghĩ sẽ trả lời. Ngày 15/12/2020, bà L đến nhà Bà H1 thì Bà H1 tỏ thái độ không hợp tác, không chịu trả lại phần đất nêu trên cho bà U và có thái độ thách thức bà U đi kiện.

Ngày 18/12/2020, bà U đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết tranh chấp. Ngày 08/01/2021 Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà U và Bà H1 nhưng không thành.

Theo hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay ngày 27/03/2002, do Bà H1 cung cấp là không hợp pháp. Vì bà Nguyễn Kim H4 không phải chủ sử dụng đất nên không có quyền ký sang nhượng đất cho Bà H1. Việc Bà H1 không tìm hiểu và mua bán đất bằng giấy tay không đúng chủ đất là việc của Bà H1. Hơn nữa từ những năm 2004, 2005, Bà H1 đã biết và nhận thức rõ xây nhà trên đất của bà U, nhưng ngang nhiên chiếm đất sử dụng không chịu trả.

Vì vậy, bà Trần Thị U khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và bàn giao đất trống có diện tích 84,6m² thuộc phần thừa phân chiết số 26-1 (Theo tài liệu năm 2005) và thuộc thửa đất số 194-195 (Theo tài liệu 299/TTg của TTCP), tờ bản đồ số 54 (Theo tài liệu năm 2005), Bộ địa chính phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/5/1992 do ông Huỳnh Văn T2 và ông Nguyễn Văn T1 đứng tên chuyển nhượng cho bà Trần Thị U, với diện tích 8.000m² có xác nhận của chính quyền địa phương; diện tích 84,6m² mà Bà H1 lấn chiếm nay tọa lạc tại số 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có bà Bùi Công Phú H5 là người đại diện hợp pháp trước đây và người đại diện theo ủy quyền sau này là ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang bị tranh chấp là do ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N năm nào không rõ (không có giấy chuyển nhượng), sau đó ông N chuyển nhượng cho các ông Trần M, Nguyễn Thành X, Đinh N.B (không có giấy chuyển nhượng và hiện nay cũng không liên lạc được).

Các ông M, X, N.B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S là chồng Bà H1 vào năm 2002 (chỉ có Hợp đồng sang nhượng nhà đất ngày 27/3/2002 do bà Nguyễn Kim H4 đứng tên ký chuyển nhượng), bà Nguyễn Kim H4 là con của ông T1, nhưng các ông M, X, N.B là người trực tiếp nhận tiền (có giấy nhận cọc ngày 07/6/2002).

Sau khi ông Nguyễn Văn S mua lại đất trên, đến tháng 7/2002 vợ chồng Bà H1, ông S xây nhà không phép, căn nhà được hoàn thành vào tháng 9/2002 và thực tế sinh sống tại căn nhà này từ 2002 (không có giấy xác nhận cũng như sổ tạm trú). Năm 2003 ông S chết, Bà H1 ở tại căn nhà này cho đến nay. Khi xây dựng nhà, Bà H1 được Ủy ban nhân dân phường T, quận P xác nhận vào ngày 17/5/2006.

Ngày 26/8/2006, Ủy ban nhân dân phường T có giấy báo số 324/GB-UBND về gắn biển số nhà số 198 đường N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; đất thuộc thửa số 1P26, tờ bản đồ 54 (bản đồ địa chính 2005) nhằm thửa 1P26, tờ bản đồ 240 (bản đồ năm 2000) cho Bà H1. Nhà xây dựng không phép nhưng được Ủy ban nhân dân quận P cho phép tồn tại theo Quyết định số 207/2005/QĐ-UBND ngày 01/12/2005, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận P, có văn bản số 3777/UBND-QLĐT ngày 12/12/2006, xác nhận công trình đã xây dựng.

Ngày 27/02/2009, Ủy ban nhân dân phường T xác nhận tình trạng nhà ở với nội dung như sau: “Tình trạng nhà ở được phép sử dụng ổn định. Nhà thuộc sở hữu tư nhân, do ông Nguyễn Văn S tự xây dựng năm 2002. Thuộc quy hoạch khu dân cư chỉnh trang phụ trợ khu công nghiệp T theo Quyết định số 1909/QĐ-UBND ngày 08/8/2008 của Ủy ban nhân dân quận P; Tình trạng nhà ở không có tranh chấp (đã 02 lần niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường từ ngày 15/3/2006 đến 25/3/2006 và từ ngày 24/02/2009 đến ngày 26/02/2009); Toàn bộ diện tích không xây dựng trên đất lấn chiếm trái phép như mốc giới bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, di tích lịch sử, văn hóa đã được xếp hạng; Tình trạng nhà ở không nằm trong khu vực cấm xây dựng; Tình trạng nhà ở không có quyết định thu hồi đất, quyết định phá dỡ; Tình trạng nhà ở không bị kê biên, tịch thu để thi hành án, trưng mua”. Do nhà đất trên đang tranh chấp nên bà Nguyễn Thị H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông S và Bà H1 có 01 người con duy nhất là bà Bà Nguyễn Thị Thu H2.

Hiện nhà đất có số 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà H1, bà Bà Nguyễn Thị Thu H2; gia đình cháu là ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3 và các trẻ Nguyễn Đ. A, Nguyễn M. K và Nguyễn K. N đang quản lý và sử dụng. Năm 2013, Bà H1 có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3 thuê với giá 3.000.000 đồng/1 tháng, đến năm 2019 thì giá cho thuê là 9.000.000 đồng/tháng cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị U, bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý vì nhà đất trên do Bà H1 mua hợp pháp và sinh sống ổn định từ năm 2002 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ là cháu Bà H1 và vợ là bà Bùi Thị H3 cùng 03 người con là Nguyễn Đ. A, Nguyễn M. K, Nguyễn K. N hiện đang thuê một phần căn nhà (tầng trệt phía trước nhà để kinh doanh đồ điện và lầu 1). Ông Đ thuê nhà ở từ năm 2013 có ký hợp đồng thuê với Bà H1, thời hạn thuê 02 năm, giá thuê 3.000.000 đồng/1 tháng, hết hạn hợp đồng ông Đ không ký gia hạn nhưng vẫn tiếp tục thuê và trả tiền thuê nhà mỗi tháng 9.000.000 đồng từ năm 2019 cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà U, ông Đ không có ý kiến do chỉ là người thuê nhà. Tuy nhiên, ông Đ ở từ năm 2013 đến nay không thấy có ai tranh chấp đối với nhà đất trên cho đến khi có đơn khởi kiện của bà U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bà Nguyễn Thị Thu H2 có bản tự khai ngày 18/5/2021 như sau:

Bà H2 là con của Bà H1, hiện đang ở cùng Bà H1 tại nhà đất số 198 N.H.T, phường T, quận P. Căn nhà này là của bố mẹ bà là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H1 mua lại của các ông M, X, N.B và nhờ bà Nguyễn Kim H4 đứng tên bán năm 2002, sau đó gia đình sống ổn định từ năm 2002 đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà U, bà H2 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H3 vắng mặt có bản tự khai ngày 12/5/2021 như sau:

Bà H3 sinh năm 1985 có hộ khẩu thường trú tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện cùng chồng là ông Nguyễn Văn Đ và 03 người con đang thuê tại nhà của Bà H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 382/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân Quận P đã Quyết định (Tóm tắt) tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 trả phần đất diện tích 84,6m² tại số 198 N.H.T (số cũ 44/19A), phường T, quận P.

- Buộc các ông bà Nguyễn Thị H1, bà Bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3 và các trẻ Nguyễn Đ. A, Nguyễn M. K và Nguyễn K. N phải có trách nhiệm di dời và bàn giao nhà đất tại số 198 N.H.T (số cũ 44/19A), phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị U trong thời hạn 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng tại số 198 N.H.T (số cũ 44/19A), phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Trần Thị U thanh toán giá trị công trình xây dựng số tiền 638.543.752 (*Sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm năm hai*) đồng cho bà Nguyễn Thị H1 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 9/7/2024, Viện kiểm sát nhân dân Quận P ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 28/QĐKNPT-VKS-DS. Kháng nghị một phần đối với Bản án số 382/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân Quận P, theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 03/7/2024, nguyên đơn bà Trần Thị U có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Không đồng ý thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị H1 số tiền 638.543.752 đồng công trình xây dựng trên đất. Lý do: Bà U kiện buộc Bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất 84,6m² tọa lạc tại số 44/19A - số mới 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, do Bà H1 lấn chiếm của bà U tự xây cất (không phép). Đất của bà U bị Bà H1 lấn chiếm làm nhà vừa ở, vừa cho thuê thu lợi nhuận trong suốt hơn 20 năm. Còn bà U thì liên tiếp phải làm đơn khiếu nại, tranh chấp, cầu cứu khắp nơi để đòi lại đất của mình. Những tổn thất về vật chất lẫn tinh thần trong suốt mấy chục năm qua ai là người phải trả cho bà U.

Ngày 26/6 và ngày 8/7/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung; ngày 8/7/2024 người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Bà Nguyễn Thị Thu H2 kháng cáo. Bị đơn Bà H1 và bà H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại:

- Bác toàn bộ yêu cầu đòi lại 85m² đất tọa lạc tại 198 đường N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên công nhận bà Nguyễn Thị H1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 198 N.H.T, phường T, quận P, TP. Hồ Chí Minh. Với những căn cứ chính sau:

- Bà H1 đã xây nhà sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay mà tòa án tuyên phải di dời tài sản trả lại căn nhà cho bà U là trái pháp luật. Bà Trần Thị U không có chứng cứ thể hiện phần thừa đất đang cất nhà thuộc quyền sử dụng của mình; chưa có văn bản hay quyết định công nhận phần đất của Bà H1 đang ở thuộc quyền sử dụng của bà U. Ông Nguyễn Văn S đã nhận sang nhượng bằng giấy tay có chữ ký của người làm chứng mua thời điểm năm 2002 với số tiền là 290.000.000 đồng diện tích 5x20m là giấy nhận cọc; hợp đồng sang nhượng nhà và đất chuyển nhượng một phần thửa 195, tờ bản đồ số 5, lô số 3 có căn nhà số 44/19, ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng và giao tiền cho bà Nguyễn Kim H4 đã nhận đủ và giao đất cho Bà H1 sử dụng là sự thật; Có xác nhận của chính quyền địa phương là nhà ở không tranh chấp; được cấp số nhà và hộ khẩu; từ khi ông S cất nhà, sinh sống đến nay bà U chưa lần nào đến để ngăn cản không cho vợ chồng ông S Bà H1 xây dựng nhà ở. Đến khi ông S chết thì bà U mới tranh chấp. Gia đình Bà H1 chỉ có căn nhà này là nơi ở duy nhất và Bà H1 già yếu mất sức lao động không có nguồn thu nhập nào khác nên việc di dời tài sản giao căn nhà cho bà U là thiệt thòi và ảnh hưởng nghiêm trọng đến gia đình Bà H1.

Ngày 8/7/2024, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét xử lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 84,6m² tại số 198 N.H.T phường T, quận P cho gia đình ông Đ được sử dụng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Viện trưởng Viện kiểm sát Quận P đã có Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS ngày 25/11/2024, rU toàn bộ kháng nghị phúc thẩm số 28/QĐKNPT-VKS-DS ngày 9/7/2024, nên Hội đồng xét xử chỉ xét kháng cáo của các đương sự.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn cung cấp Bản chính văn bản ghi ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 ngày 7/12/2020 – tại nhà Bà H1 có nội dung thừa nhận mua nhâm đất của bà U và Bà H1 xin bà U xem xét hoàn cảnh hai mẹ Bà H1 và 01 USB có ghi ý Bà H1 về việc ông Nguyễn Văn S đã mua nhâm đất của bà U.

Trong thời gian tạm ngừng phiên tòa bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có nộp Bản tường trình ngày 11/12/2024 ghi tên (Bằng viết bi) 04 người: Bà Trần Thị M.T; ông Trần Đ.B; bà Mạc T.H; bà Ngô T.T đều ở phường T, Quận P và nội dung (Đánh vi tính) thể hiện là những người dân sinh sống cùng khu vực Bà H1 biết rõ nguồn gốc đất và hiện trạng là của ông Nguyễn Văn T1 và con là bà Nguyễn Kim H4. Vào năm 2002 bà H4 lấp phân đất từ ao lên để sử dụng, phần còn lại hồ (ao) người dân xả nước thải và toàn bộ là khu đất trống không có hàng rào, sau đó bơm cát lên bán lại cho ông Nguyễn Văn S và Bà H1 cất nhà cùng gia đình sinh sống ổn định cho đến ngày nay; từ khi ông S ở không thấy ai tranh chấp.

Trung Tâm Đo đạc Bản đồ cung cấp Bản đồ hiện trạng – vị trí áp tranh ngày 10/12/2024 sau khi đã xác định lại vị trí tọa độ nhà đất đang tranh chấp từ các tài liệu chứng cứ là Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 2/11/2021 (Tòa cấp sơ thẩm yêu cầu đo đạc để giải quyết vụ án); vị trí tọa độ ranh đất tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/6/2005 do Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu đo đạc để giải quyết đơn tranh chấp đất của bà U; tọa độ và ranh đất giấy chứng nhận cấp cho bà U năm 2008; đã thể hiện vị trí nhà đất số 198 – số cũ 44/19A N.H.T thuộc đất thổ cư sát ranh giấy chứng nhận cấp cho bà U hướng tây bắc đường đi phường T.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Có bản ý kiến):

RU kháng cáo đối với yêu cầu tuyên công nhận bà Nguyễn Thị H1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 198 (Số cũ 44/19A) N.H.T, phường T, quận P. Lý do bị đơn không có yêu cầu phản tố. Giữ nguyên các căn cứ yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn tại đơn kháng cáo. Vì việc bị đơn mua bán đất giấy tay nhưng được Nhà nước công nhận cho cất nhà xác định không có tranh chấp; nguồn gốc đất chồng Bà H1 ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim H4 là thừa 195 của ông Nguyễn Văn T1; là phân đất ông T1, bà H4 lấp ao bán không thuộc 8000m² đất bà U; Bà H1 mua giấy tay hợp lệ được chủ đất ông Nguyễn Văn T1 thừa nhận do con ông T1 là bà Nguyễn Kim H4 kê khai xác nhận. Biên bản làm việc ngày 7/12/2020, giữa bà L và Bà H1 không chính xác nên không đồng ý. Đề nghị xem xét lại để xác định vị trí đất của Bà H1 có thuộc đất bà U không.

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông T1, ông T2 phân ranh không rõ ràng nên không có cơ sở xác định vị trí nhà đất của bị đơn nằm trên phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Vì căn cứ vào các giấy tờ chuyển nhượng đất của nguyên đơn thì tổng diện tích 02 giấy chứng nhận của ông T2, ông T1 đứng tên thửa A194, A195 là 16.209m²; Ủy ban nhân dân Phường F xác nhận 02 lô đất 17.809m²; giấy phân ranh giới ruộng đất ngày 30/5/1992, bà D 7000m²; bà U 8000m² không thể hiện bà U mua của ông T1 bao nhiêu mét trong thửa 195;

theo tờ kê khai đăng ký đất năm 1999 của bà U không có cơ sở bà U nhận trọn thửa 195 của ông T1. Theo Công văn số 207 ngày 26/2/2024, của Trung tâm đo đạc bản đồ, không có cơ sở áp ranh giấy chứng nhận tạm thời. Vì vậy, không có cơ sở xác định diện tích nhà đất bị đơn đang sử dụng là thuộc diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T1. Nguyên đơn xác nhận phần đất ao không thuộc phạm vi đất nguyên đơn. Lời khai của bà Trần Thị M.T, ông Trần Đ.B, bà Mạc T.H, bà Ngô T.T xác nhận hiện trạng là diện tích thuộc ao lấp bán Bà H1, ông S mua cất nhà ở từ năm 2002 đến nay. Phần đất của bị đơn không thuộc khuôn viên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn Trần Thị U được Nhà nước công nhận, nhưng Tòa sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là không có căn cứ làm thiệt thòi đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hòa giải ngày 8/12/2005, ông Huỳnh Văn T1 có trình bày phần đất nhà 44/19A N.H.T nay 198 trước đây bán cho ông Nguyễn Văn N; Biên bản giải quyết tranh chấp ngày 13/12/2005, ông Trần Văn M trình bày ông M, ông Nguyễn Thành X, Đinh N.B mua 100m² đất của ông N và bán cho ông Nguyễn Văn S giá 290.000.000 đồng nhờ bà Nguyễn Kim H4 ký giấy bán, vào năm 2002 đây là số tiền quá lớn. Theo Quyết định số 207 ngày 01/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 3777 ngày 12/12/2006 của Phòng quản lý đô thị quận P thì nhà Bà H1 được phép tồn tại và được cấp số nhà đã chứng minh quyền sử dụng đất ông S nhận chuyển nhượng và xây cất hợp pháp.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn có vi phạm tố tụng: Không đưa bà Nguyễn Thị Xuân Đài tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định phân diện tích đất nguyên đơn thiếu là do chồng lấn qua đất bà D nhận chuyển nhượng hay không. Nguyên đơn khởi kiện Bà H1 là không đúng đối tượng. Vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng ngày 18/5/1992, từ ông Nguyễn Văn T1, Huỳnh Văn T2; theo công văn ngày 5/01/2002, của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận P thì phần nhà đất của Bà H1 không thuộc khuôn viên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2008 Ủy ban nhân dân Quận P cấp cho bà U nên nguyên đơn phải kiện về hợp đồng chuyển nhượng và trường hợp ông T1, ông T2 giao không đủ đất thì yêu cầu giao đủ theo hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ Điều 309 BLTTDS, sửa án sơ thẩm; bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 (Có mặt ngày 27/11) đồng ý với yêu cầu và ý kiến của người đại diện.

Bà Bà Nguyễn Thị Thu H2: Có ý kiến đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà H1 và kháng cáo của bà H2, như căn cứ trình bày của người đại diện bị đơn.

Ông Nguyễn Văn Đ có ý kiến: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của Bà H1. Ông Đ là cháu Bà H1, sinh sống tại nhà này từ năm 2013; ý kiến Bà H1 tại biên bản làm việc với bà L là không đúng. Vị trí đất nhà Bà H1 không thuộc phần đất bà U được cấp giấy chứng nhận, đất Bà H1 là đất thổ sát đất bà U chứ không phải đất bà U; bản đồ vị trí đất của Tòa sơ thẩm áp dụng không đúng vị trí đất nhà Bà H1 đề nghị xem xét lại.

Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án không chấp nhận trả tiền xây nhà cho Bà H1 mà yêu cầu phải tháo dỡ trả đất. Vì lý do bà U đã khiếu nại việc chiếm đất từ trước năm 2005; đến năm 2005 khi hòa giải tại UBND Phường F, Bà H1 có mặt biết nhà Bà H1 xây trên đất của bà U vẫn không chịu trả ở đến nay là đã làm thiệt hại cho bà U rất nhiều. Bà U cũng đã nhiều lần có ý thương lượng nếu Bà H1 giữ nhà đất thì trả lại giá trị đất, nhưng Bà H1 không đồng ý.

Việc ông Nguyễn Văn S mua đất bằng giấy tay không phải mua từ ông T1, sau đó đưa bà H4 là con ông T1 ký để hợp thức việc mua bán là không đúng quy định pháp luật. Ông T1 cũng không còn đất của thửa 195 vì đã bán trọn thửa cho bà U từ năm 1992. Bà H4 kê khai đất nguồn gốc đất mua của bà Thái Thị Vị, không phải đất của ông T1. Phần đất Bà H1 chiếm của bà U không phải đất lấp ao do bị đơn tự nêu. Vị trí đất nhà Bà H1 tại bản đồ cung cấp xác định lại tại phiên tòa phúc thẩm là thuộc phần đất 8000m² của bà U còn lại chưa được cấp giấy, do có tranh chấp nên phần đất này chưa đưa vào để cấp giấy.

Vì vậy, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến những người dân mà bị đơn nộp tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ, vì phần đất của Bà H1 mua từ đất những người khác lấn chiếm đất của bà U và Bà H1 cũng thừa nhận mua nhầm nhưng từ năm 2005 đến nay vẫn không trả mà vẫn sử dụng là đã có lợi rất nhiều. Bà U chỉ trả giá trị nhà nếu các bên hòa giải thỏa thuận rU đơn, còn nếu không thì bà U giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm buộc Bà H1 cùng gia đình tháo dỡ nhà trả đất cho bà U. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Về kháng nghị thì Viện kiểm sát nhân dân Quận P đã rU toàn bộ nên chỉ xem xét kháng cáo. Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1; người liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Bà Nguyễn Thị Thu H2: Căn cứ vào các chứng cứ về nguồn gốc đất là giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 812 và 739 thuộc thửa 195, A 194 tờ bản đồ số 5 là 16.209m² cấp cho ông Huỳnh Văn T2, Nguyễn Văn T1. Quá trình chuyển nhượng đất của nguyên đơn bà Trần Thị U tại Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/05/1992 có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F, bà U nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 195-194 diện tích 8000m² và theo quy định pháp luật về đất đai. Ngày 30/05/1992, các bên chuyển nhượng đã lập giấy phân ranh giới ruộng đất cho bà D (nhận chuyển nhượng 7000m²) và bà Trần Thị U (nhận chuyển nhượng 8000m²) có chiều ngang, chiều dọc, tứ cận khu đất chữ ký của các bên và chính quyền địa phương; theo nội dung của Ủy ban nhân dân quận T trả lời Văn bản số 1283/UB ngày 09/8/2002, bà U đã nhận chuyển nhượng trọn thửa 195 của ông T1 với tổng diện tích 7764 m² và chỉ một phần thửa 194 của ông T2. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà U đã thực hiện việc đăng ký, kê khai năm 1999 và đóng thuế cho nhà nước đầy đủ với diện tích 8000m²; Tờ đăng ký nhà đất được Ủy ban nhân

dân Phường F, quận T xác nhận đã đăng ký nhà đất ngày 10/4/2000 đều như với nội dung Công văn số 1283/UB ngày 09/8/2002, của Ủy ban nhân dân quận T.

Ngày 7/12/2020, Bà H1 ký xác nhận biên bản thừa nhận đã mua nhằm đất của bà U và làm nhà ở trên đất của bà U. Tại biên bản giải quyết tranh chấp đất của Ủy ban nhân dân phường T ngày 13/12/2005, thể hiện chỉ có một trường hợp duy nhất (Nhà 44/19A) lấn chiếm phần đất của bà Trần Thị U; bà Nguyễn Kim H4 không nhận tiền bán đất cho ông S mà Bà H1 mua của ba người ông M, ông X, ông N.B, Bà H1 muốn bà Trần Thị U và Nguyễn Kim H4 thương lượng với nhau. Việc chuyển nhượng giữa ông M, ông X, ông N.B với ông N và giữa ông N với ông T1 là lời khai miệng, không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh; không lập thành hợp đồng, có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và nếu có là sau thời điểm ông T1 đã chuyển nhượng trọn thửa 195 cho bà U, hành vi này là sai phạm. Việc chuyển nhượng giữa ông T1 cho nguyên đơn bà U bằng hợp đồng rõ ràng và có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Vì vậy, có cơ sở bảo vệ quyền lợi cho bà U trong việc công nhận phần đất tranh chấp 84,6m² thuộc quyền sử dụng của bà U. Hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 27/3/2002, bà Nguyễn Kim H4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S là không đúng; vì thửa 195 theo Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 739/UB-CNRĐ ngày 16/11/1990 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển nhượng hết cho bà Trần Thị U nên phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà U từ năm 1992. Tại tờ đăng ký nhà đất 1999, của bà H4 không xác định cụ thể số thửa, vị trí đất, nguồn gốc đất mua của bà Thái Thị Vị nên không có cơ sở khẳng định là đất của ông T1. Do đó, việc bà H4 đứng tên chuyển nhượng một phần thửa đất 195 cho ông S (sau khi ông T1 đã bán hết phần đất thuộc thửa 195 cho bà U) là không hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn mới khai nại phần đất tranh chấp do bà H4 lấp ao bán cang không đúng. Căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 01/11/2021, được xác nhận ngày 02/11/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì phần đất tranh chấp có diện tích 84,6 m² tọa lạc trên thửa 195-1 có diện tích 55m² và thửa 194-1 có diện tích 29,1m² thì toàn bộ diện tích 7764m² thửa 195 thuộc sở hữu của bà U, và có thêm khoảng 236m² từ thửa 194 của ông T2, vậy phần đất tranh chấp nằm trên thửa 195-1 và vạt sát liền kề thêm 29,1 m² của thửa 194-1 là có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có vị trí nằm hoàn toàn trên thửa đất do ông T1 và ông T2 chuyển nhượng cho bà U năm 1992 và thuộc quyền sở hữu của bà U.

Về kháng cáo của nguyên đơn: Trên diện tích đất 84,6m² tồn tại 01 căn nhà cấp 2 do bị đơn xây dựng năm 2002 nay vẫn giữ nguyên hiện trạng và vẫn còn giá trị sử dụng 70%. Bị đơn không yêu cầu xem xét giá trị công trình xây dựng. Nhưng để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi của đương sự nên khi buộc Bà H1 trả lại đất cần buộc bà U thanh toán lại cho Bà H1 giá trị công trình xây dựng theo giá tại Chứng thư là hợp lý. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn; kháng cáo của bị đơn và người liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về chi phí tố tụng và án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bà Nguyễn Thị Thu H2; ông Nguyễn Văn Đ hợp lệ, đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: Từ yêu cầu của nguyên đơn; ý kiến phản bác của bị đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện. Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ kiện là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định và thuộc thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 5; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điều 71, Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS).

Về việc vắng mặt đương sự : Bà Bùi Thị H3 là vợ và 03 trẻ Nguyễn Đ. A, Nguyễn M. K, Nguyễn K. N – con ông Đ có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Về việc rU một phần yêu cầu kháng cáo: Bị đơn không yêu cầu đề nghị tuyên công nhận bà Nguyễn Thị H1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 198 N.H.T, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là sự nguyện của bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận, không xem xét đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 3 Điều 298 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Về hiện trạng vị trí nhà đất các bên tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người liên quan với bị đơn là bà Bà Nguyễn Thị Thu H2; ông Nguyễn Văn Đ là con và cháu đang sinh cùng bị đơn tại nhà đất tranh chấp đều xác nhận diện tích phần đất 84,6m² nguyên đơn tranh chấp trên đất có nhà 01 lầu mái tôn tọa lạc tại địa chỉ 198 (số cũ 44/19A) N.H.T, phường T, Quận P; được áp ranh xác định lại theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 10/12/2024, của Trung tâm đo đạc bản đồ là đúng với vị trí nhà đất bị đơn hiện đang quản lý sử dụng; đất thuộc phần thừa phân chiết số 26-1 (Theo tài liệu năm 2005) từ bản đồ số 54 Bộ địa chính phường T, quận P; là thửa 194-1 (29.1m²) và thửa 195-1 (55,5 m²) từ bản đồ số 5 của tài liệu 299/TTg, Bộ địa chính Phường F , Quận T (TL 299/TTg); là phần đất hướng tây bắc đường đi T sát đất thổ cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị U; phần đất này tại Bản đồ hiện trạng giải quyết tranh chấp ngày 15/6/2005, cũng đã thể hiện diện tích 6.811,4m² đất còn lại của bà U có phần đất là vị trí nhà đất hiện nay của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS, các đương sự không phải chứng minh cho các tình tiết nêu trên.

[2.1] Xét kháng cáo và các căn cứ chứng minh tại đơn kháng cáo; kiến trình bày trình bày cho yêu cầu kháng cáo của bên bị đơn; quá trình tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy:

Tất các ý kiến trình bày và các chứng cứ chứng minh của các đương sự; chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm; phúc thẩm thu thập đều được xem xét trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã chứng minh các bên tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 84,6m² tọa lạc tại địa chỉ 198 (số cũ 44/19A) N.H.T,

phường T, Quận P; là vị trí hiện trạng nhà đất được các bên thừa nhận tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp tranh ngày 10/12/2024; Bản đồ hiện trạng giải quyết tranh chấp ngày 15/6/2005 (BU Lục 182, 194) và xác định vị trí nêu trên với hướng tây bắc cùng hướng đường đi Tây Thạnh. Các chứng cứ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa A195, A194 giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T1, ông Huỳnh Văn T2 theo “*Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất*” ngày 18/5/1992 được Ủy ban nhân dân xác nhận; “*giấy nhận cọc*” ngày 7/6/2002 (Viết tay – BL 211) giữa ông Nguyễn Thành X và ông Nguyễn Văn S; “*Hợp đồng sang nhượng đất*” viết tay ghi ngày 27/3/2002 (BL 212) giữa bà Nguyễn Kim H4 và ông Nguyễn Văn S do nguyên đơn và bị đơn cung cấp đều chứng minh cho quyền sử dụng diện tích đất 84,6m² của mình hoàn toàn không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng. Đây là sự tự nguyện và là quyền của các đương sự theo quy định tại Điều 5, Điều 71, Điều 186, của BLTTDS. Vì vậy, ý kiến của đại diện bị đơn cho rằng nguyên đơn phải khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và kiện bà Nguyễn Thị H1 không đúng đối tượng là không có cơ sở pháp luật.

[2.2] Xét các căn cứ kháng cáo chính của bên bị đơn trình bày nêu trên cho rằng nguyên đơn bà Trần Thị U không có chứng cứ gì thể hiện phần diện tích 84,6m² mà bị đơn đã xây nhà tọa lạc tại địa chỉ 198 (số cũ 44/19A) N.H.T, phường T, quận P là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của bị đơn Bà H1 là từ các chứng cứ về nguồn gốc đất thừa nhận của của ông Nguyễn Văn T1 thuộc một phần thửa đất 195 tờ bản đồ số 5 (TL299); phù hợp với ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn thừa nhận Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 10/12/2024, đã đối chiếu xác định đúng hiện trạng diện tích đất 84,6m² hiện nay bị đơn đang quản lý sử dụng và theo Bản đồ này thì phần đất 84,6m² có 29,1m² thuộc một phần thửa 194; diện tích 55,5m² thuộc thửa 195 (TL 299); cũng đã thể hiện tại Bản đồ hiện trạng giải quyết tranh chấp ngày 15/6/2005 và thuộc diện tích đất 6.811,4m² (BL 194) là phần đất bà U chưa được cấp giấy chứng nhận do có tranh chấp, nhưng vẫn thuộc diện tích đất 8000m² bà U nhận chuyển nhượng từ năm 1992 từ ông Huỳnh Văn T2, Nguyễn Văn T1.

Bị đơn có ý kiến thừa nhận quản lý sử dụng phần đất có diện tích 84,6m² là do nhận chuyển nhượng bằng giấy tay vào tháng 6 năm 2002 của ông Nguyễn Thành X, ông Đinh N.B, ông Trần M theo “*giấy nhận cọc*” ngày 7/6/2002 (Viết tay – bU lục 211); 03 người này lại nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N; còn ông N trước đó nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T1 (BL 255); phù hợp với ý kiến của các bên tại biên bản làm việc ngày 13/12/2005 của UBND phường T (BL 87) có cả bà Nguyễn Thị H1 tham gia đã chứng minh việc chuyển nhượng giữa ông M, X, N.B với ông N và giữa ông N với ông T1 hoàn toàn là lời khai miệng, không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh; không lập thành hợp đồng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là không đúng quy định tại Điều 691, 692, 693 Bộ luật dân sự năm 1995 (Luật áp dụng thời điểm chuyển nhượng); Luật đất đai 1993 sửa đổi bổ sung 1998, 2001 nên việc chuyển nhượng 84,6m² đất hiện nay của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 như bị đơn chứng minh là

không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bên bị đơn thừa nhận không có nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 còn “*Hợp đồng sang nhượng đất*” viết tay ghi ngày 27/3/2002 (BL 212) giữa bà Nguyễn Kim H4 và ông Nguyễn Văn S là hợp thức hóa việc ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng đất bằng giấy “*giấy nhận cọc*” ngày 7/6/2002 nêu trên; phù hợp với ý kiến của bà Nguyễn Kim H4 Hoàng là chỉ ký tên theo yêu cầu của bên bị đơn còn không có nhận tiền sang nhượng đất. Nhưng tại đơn kháng cáo và ý kiến chứng minh thì bị đơn lại cho rằng ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng và giao tiền cho bà Nguyễn Kim H4 đã nhận đủ và giao đất cho Bà H1 sử dụng, là mâu thuẫn và không phù hợp với các chứng cứ bị đơn cung cấp chứng minh.

Còn đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì một mặt đồng ý với kháng cáo của Bà H1, nhưng mặt khác lại cho rằng phần đất 84,6m² là phần đất ao ngoài ranh 8000m² đất thửa 194, 195 của bà Trần Thị U; bà Nguyễn Kim H4 lấp ao bán cho ông S và thừa nhận ý kiến này chưa từng nêu tại Tòa sơ thẩm. Việc chứng minh này của bên bị đơn không có căn cứ vì mâu thuẫn với chính chứng cứ bị đơn đã chứng minh việc nhận chuyển nhượng nêu trên, nên ý kiến có ghi tên bà Trần Thị M.T, Trần Đ.B, Mạc T.H, Ngô T.T do bên bị đơn cung cấp không phải là chứng cứ cho sự phản đối của bị đơn là có căn cứ hợp pháp theo quy định tại Điều 93 BLTTDS.

[2.3] Trong khi đó bên nguyên đơn bà Trần Thị U đã chứng minh được nguồn gốc phần đất 84,6m² là thuộc một phần thửa 194 và thửa 195 (TL 299) như Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 10/12/2024, đã đối chiếu xác định vị trí và được bên bị đơn thừa nhận là đúng hiện trạng diện tích đất 84,6m² hiện nay bị đơn đang quản lý sử dụng nêu trên là thuộc phần diện tích đất 7.764m² thửa 195 tờ bản đồ 5, ông Nguyễn Văn T1 đã được UBND Quận T (Cũ) cấp giấy chứng nhận Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 739/UB–CNRĐ ngày 16/11/1990; một phần thuộc diện tích 8.445m² thửa A194 tờ bản đồ số 5, ấp Tây Thạnh, UBND quận T (cũ) chứng nhận Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 812/UB–CNRĐ ngày 16/11/1990 cho ông Huỳnh Văn T2; với tổng diện tích 16.000m² và vào ngày 18/5/1992 ông T1, ông T2 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị U diện tích 8.000m² thể hiện tại Giấy chuyển quyền sử dụng ruộng đất ngày 18/5/1992 được Ủy ban nhân dân Phường F xác nhận. Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này theo quy định pháp luật về đất đai và trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Sau đó ngày 19/5/1992, bà U có đơn xin sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc một phần thửa A 194, thửa 195 để lập Công ty dệt kim và cũng được Ủy ban nhân dân xác nhận. Đến ngày 22/6/1992 lập hợp đồng san lấp mặt bằng phần đất nhận chuyển nhượng trên.

Tiếp đó bà U đã thực hiện việc đăng ký, kê khai năm 1999 với diện tích 8000m² thửa A195+A194 với nguồn gốc mua của ông Nguyễn Văn T1 và Huỳnh Văn T2 đã được UBND Phường F xác nhận đã đăng ký nhà đất ngày 10/4/2000 và đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ với diện tích 8.000m² là phù hợp với Văn bản số 1283/UB ngày 09/8/2002 của Ủy ban nhân dân quận T về việc trả

lời đơn của gia đình bà Trần Thị U : “... *Phần đất 8.000m² do bà Trần Thị U sử dụng thuộc một phần thửa 194 và thửa 195 tờ bản đồ số 5, Phường F, quận T,... Ngày 18/5/1992, ông Huỳnh Văn T2 và ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Trần Thị U 8.000m² gồm một phần thửa 194 và thửa 195. Giấy chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F, quận T...*” là đúng với quy định về nghĩa vụ nên được hưởng quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 73, 79 Luật Đất đai 1993. Đồng thời, thửa 195 cũng được đăng ký tại Sổ mục kê có diện tích 7.764m² là đúng với diện tích tại Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 739/UB–CNRĐ ngày 16/11/1990 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và ngoài ông T1 không còn ai khác đăng ký thửa đất 195. Vì vậy, có căn cứ xác định bà Trần Thị U đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 195 của ông Nguyễn Văn T1 với diện tích 7.764m² và một phần thửa 194 của ông Huỳnh Văn T2 từ năm 1992.

[2.4] Do đó, theo phân tích tại mục [2.1], [2.2] cho thấy bên bị đơn chứng M. Không thống nhất về việc chuyển nhượng phần đất 84,6m²; đã thừa nhận Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 27/3/2002 với bà Nguyễn Kim H4 là hợp thức hóa sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Xuân, ông M, ông B nên chứng cứ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim H4 thay ông T1 ký là không có cơ sở chấp nhận. Vì chính tờ đăng ký nhà đất 1999 của bà H4 cũng thể hiện nguồn gốc “...*đất mua lại của bà Thái Thị V, sinh năm 1913...*”; kê khai này không có số thửa, vị trí đất và nguồn gốc đất không phải của ông Nguyễn Văn T1 như lời bị đơn trình bày. Còn nếu có việc bà Nguyễn Kim H4 đứng tên chuyển nhượng một phần thửa 195 cho ông Nguyễn Văn S; còn việc nhận chuyển nhượng của ông S với ông X, ông N.B, ông M như bị đơn nêu thì cũng không được chấp nhận. Vì trước đó từ năm 1992 ông T1 đã chuyển nhượng hợp pháp hết thửa đất 195 cho bà U và bà U đã sử dụng ký kê khai năm 1999, nên chứng minh của bên bị đơn là không đúng quy định.

[2.5] Xét kháng cáo và ý kiến của bên bị đơn về vị trí hiện trạng; quản lý sử dụng từ 2002 nên cần xem xét quá trình giải quyết tranh chấp giữa các bên, thấy: Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 02/11/2021, của Trung tâm Đo đạc bản đồ mà Tòa sơ thẩm xem xét thì phần đất tranh chấp có diện tích 84,6m² thuộc thửa 195-1 diện tích 55m² và thửa 194-1 diện tích 29,1m² cơ bản đúng với hiện trạng vị trí đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả; nhưng để xác định rõ hơn vị trí diện tích đất 84,6m² với các tài liệu chứng cứ khác là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân Quận P cấp ngày 03/12/2008 cho bà U, có thể hiện sơ đồ vị trí đất của bà U là thửa 195, một phần thửa 194; phù hợp Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/6/2005, do chính Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu đo đạc phần đất thửa 195, một phần thửa 194 của bà U để bổ túc hồ sơ giải quyết tranh chấp đất của bà U bị lấn chiếm với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Kim H4, bà Nguyễn Thị H1.

Bên bị đơn sau khi xem xét lại vị trí nhà đất của mình với các tài liệu chứng cứ này đã xác định nhà đất số 44/19A tại bản đồ ngày 15/6/2005 thể hiện, là nhà đất của bị đơn, nhưng vẫn đề nghị xác định lại. Tòa án cấp phúc thẩm đã có công văn yêu cầu Trung tâm Đo đạc bản đồ, xác định vị trí đất tại Bản đồ mà

Tòa sơ thẩm xác định với các tọa độ vị trí của các chứng cứ nêu trên đã được bị đơn thừa nhận và tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 10/12/2024, của Trung tâm đo đạc bản đồ cung cấp đã thể hiện phần đất 84,6m² đúng với vị trí nhà đất bị đơn hiện đang quản lý sử dụng là phần đất hướng tây bắc – hướng đường đi T sát ranh đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 195-1 diện tích 55m² và thửa 194-1 diện tích 29,1m² được bên bị đơn xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

Vị trí phần đất 84,6m² này bà U chưa được cấp giấy chứng nhận lý do có tranh chấp, nhưng thuộc diện tích đất 578,2m² còn lại bà U chưa được cấp giấy vẫn thuộc phần diện tích đất 8000m² bà U đã nhận chuyển nhượng từ năm 1992 từ ông Huỳnh Văn T2 và ông Nguyễn Văn T1 đã kê khai năm 1999 đã trừ phần đất hiến làm đường và vẫn được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng ngày 15/6/2005, nên ý kiến của bị đơn cho rằng không có cơ sở xác định vị trí nhà đất của bị đơn nằm trên phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là không được chấp nhận. Đồng thời việc chuyển nhượng đất từ năm 1992 và san lấp mặt bằng để sử dụng; đăng ký kê khai năm 1999 và đóng thuế của bà U là những căn cứ để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của Luật đất đai 2024, Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ.

Hơn nữa, mặc dù phần đất 84,6m² này thuộc diện tích đất 578,2m² bà Trần Thị U chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng vị trí đất 84,6m² cũng thuộc mặt tiền đường N.H.T và thuộc phần đất 8000m² bà U nhận chuyển nhượng của ông T2, ông T1 được UBND phường xác nhận là hợp pháp, nên Chính quyền địa phương đã vận động và bà U mà không phải người khác hiến 610m² mở rộng đường N.H.T và Ủy ban nhân dân Quận P đã tặng bằng khen cho việc hiến đất này của bà U vào năm 2004, chứng tỏ chính quyền địa phương đã công nhận quyền sử dụng đất thuộc về bà U.

[2.6] Xét, ông Nguyễn Văn S sau khi nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay không phải từ ông Nguyễn Văn T1, đã xây nhà và lập bản đồ hiện trạng năm 2003 để làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy và cũng không có đăng ký kê khai theo quy định; bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 thừa nhận vì do có tranh chấp nên đến nay chưa được cấp giấy. Cho thấy ngay từ năm 2003 bị đơn đã biết việc chuyển nhượng và sử dụng đất không được công nhận. Vì vậy, mặc dù bị đơn quản lý sử dụng đất từ năm 2002 nhưng đã biết không được công nhận và thời điểm này bà U cũng đã gửi đơn cho Ủy ban nhân dân Phường F khiếu nại việc bị chiếm đất nêu trên và qua việc hiến đất thể hiện quyền sử dụng đất của bà U; do đó Ủy ban nhân dân Phường F, năm 2005 đã đo đạc xác minh phần đất còn lại chưa được cấp giấy trong diện tích đất 8000m² của bà U để giải quyết tranh chấp theo đơn yêu cầu của bà U trong đó có phần đất 84,6m² Bà H1 đã xây nhà. Tại Biên bản giải quyết tranh chấp đất ngày 13/12/2005 giữa bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Văn T1, có cả bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Kim Hoàng, ông Trần Văn M đã thể hiện nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường F: Chỉ có một trường hợp duy nhất (Nhà 44/19A) lấn chiếm phần đất của bà Trần Thị U.

Điều đó chứng tỏ bị đơn bà Nguyễn Thị H1 ngay từ thời điểm hòa giải

tranh chấp đất năm 2005 đã biết rõ hơn phần đất 84,6m² nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay năm 2002 là thuộc phần đất bà U đã nhận chuyển nhượng từ ông T1, ông T2 vào năm 1992; việc chuyển nhượng của ông S không phải từ ông T1 và chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật; nhưng vẫn không gặp bà U để giải quyết thương lượng và vẫn sử dụng đất, xây nhà sinh sống và cho thuê buôn bán cho đến nay là đã có lợi cho bên bị đơn. Khi nguyên đơn tiếp tục đến nhà yêu cầu trả đất, tại biên bản làm việc ngày 7/12/2020, thì chính Bà H1 với bà Nguyễn Thị Mỹ L (bên đại diện của bà U) đã tiếp tục thừa nhận việc mua nhầm đất của bà U và làm nhà ở trên đất của bà U; phù hợp lời trình bày Bà H1 tại USB do bà L cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm được ông Đ – cháu Bà H1 và bà H2 là con gái Bà H1 xác nhận giọng nói được cho nghe tại USB là Bà H1. Vì vậy, Quyết định số 207/2005/QĐ-UBND ngày 01/12/2005, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho phép tồn tại nhà và Ủy ban nhân dân quận P ban hành Văn bản số 3777/UBND-QLĐT ngày 12/12/2006, xác nhận công trình đã xây dựng, Giấy báo số 324/GB-UBND về gắn biển số nhà; xác định nhà không có tranh chấp không phải xác nhận đất và đây cũng không phải chứng cứ chính để xác nhận chủ quyền nhà đất của Bà H1; mà chỉ là giấy tờ về quá trình quản lý hành chính nhà nước, không có giá trị thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Mặt khác, theo Bản án dân sự phúc thẩm số 1035 ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (BL 303- 297), khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Như – con ông Huỳnh Văn T2 và bị đơn bà Trần Thị U, cũng đã nhận định phần đất của bà U còn lại 6.811,4m² phần bị lấn chiếm là khuôn viên nhà 44/19A N.H.T mà đây là nhà của bị đơn Bà H1 nên kháng cáo nêu trên của bị đơn là không có sở chấp nhận.

[2.7] Như vậy, Bà H1 đã sử dụng trái phép diện tích đất 84,6m² của bà U, tại phiên tòa vẫn không đồng ý hòa giải thương lượng với bà U nên việc nguyên đơn bà U đi kiện đòi trả lại tài sản là quyền sử dụng đất 84,6m² là có cơ sở theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1; kháng cáo của bà H2; ông Đ cũng như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền bị đơn việc Tòa sơ thẩm không đưa bà D tham gia tố tụng. Vì thực tế việc tranh chấp đất của bà U đã lâu các bên và Chính quyền đã xác minh; đo đạc ranh giới rõ ràng để giải quyết tranh chấp đất của bà U đã thể hiện không liên quan đến đất bà D.

Đối với việc bị đơn có nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thành X, ông Đinh N.B, ông Trần M với số tiền 290.000.000 đồng theo bị đơn là có thiệt hại; nhưng thiệt hại này nguyên đơn không có trách nhiệm. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã yêu cầu Công an phường T xác minh, cung cấp cấp thông tin cư trú hiện nay về 03 đương sự này nhưng không có kết quả, nên Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện thành vụ kiện khác liên quan đến việc chuyển nhượng này cho bị đơn đối với ông Nguyễn Thành X, ông Đinh N.B, ông Trần M theo quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý bồi thường tiền nhà mà yêu cầu Bà H1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và bàn giao 84,6m² đất

trông, thấy: Các bên đều thừa nhận trên phần đất 84,6m² tồn tại 01 căn nhà cấp 2, kết cấu tường gạch, nền gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tole do bị đơn xây năm 2002, vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có sửa chữa, thay đổi kết cấu; phần phía trước đang cho cửa hàng điện nước 198 thuê để bán đồ dùng điện, nước là do phía bị đơn xây dựng, quản lý sử dụng cho đến nay. Do Bà H1 cũng là người mua đất từ người khác không tìm hiểu nguồn gốc và theo quy định pháp luật, nay không đồng ý trả đất cho bà U. Nhưng không có ý kiến yêu cầu về giá trị công trình nên được xác định quyền lợi là lớn hơn yêu cầu xem xét về giá trị công trình xây dựng (theo Chứng thư thẩm định giá ngày 12/4/2023 giá trị quyền sử dụng đất là 6.935.776.932 đồng, giá trị xây dựng là 638.543.752 đồng). Nhưng để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi của đương sự và công trình xây dựng vẫn còn giá trị sử dụng 70% nên cần buộc bà U thanh toán lại cho Bà H1 giá trị công trình xây dựng như cấp sơ thẩm giải quyết là có cơ sở. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị U cho bà Nguyễn Thị H1 và gia đình là bà Bà Nguyễn Thị Thu H2 (Con gái Bà H1 đã đủ tuổi lao động) và gia đình ông Nguyễn Văn Đ cháu Bà H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 02 tháng để tìm nơi ở khác kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật; tuy nhiên cần bổ sung cụ thể hơn thời hạn lưu cư 60 ngày tính từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 01/3/2025 là hợp lý.

Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật kể trên cho thấy, Tòa sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và áp dụng các quy định pháp luật. chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở. Vì vậy, không cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; kháng cáo của bị đơn và bà H2; ông Đ. Chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí– áp ranh móngnguyên đơn tự nguyện chịu không có yêu cầu nên không xét.

[5] Về án phí:

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp miễn án phí. Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Bà Bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn Đ mỗi phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 BLTTDS, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004632 và biên lai số 0004633 cùng ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 ; khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166, 688 Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai năm 2024. Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ.

Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi bổ sung 2014); Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc tuyên công nhận bà Nguyễn Thị H1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ 198 N.H.T, phường T, quận P của bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị U ; bị đơn bà Nguyễn Thị H1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bà Nguyễn Thị Thu H2; ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 382/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân Quận P.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trả phần đất diện tích 84,6m² hiện tọa lạc tại số 198 N.H.T (số cũ 44/19A), phường T, quận P, thuộc phần thửa đất 26 -1 (TL2005); thuộc thửa 195-1 diện tích 55m² và thửa 194-1 diện tích 29,1m² (TL299).

- Buộc các ông, bà Nguyễn Thị H1, bà Bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị H3 và các trẻ Nguyễn Đ. A, Nguyễn M. K và Nguyễn K. N (Những người cư trú khác nếu có) phải có trách nhiệm di dời tài sản và bàn giao nhà đất tại số 198 N.H.T (số cũ 44/19A), phường T, quận P – theo hiện trạng thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 10/12/2024 (Đính kèm bản án) cho bà Trần Thị U trong thời hạn 60 ngày tính từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 01/3/2025.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị U buộc bị đơn Nguyễn Thị H1 tháo dỡ công trình xây dựng tại số 198 N.H.T (số cũ 44/19A), phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Trần Thị U thanh toán giá trị công trình xây dựng số tiền 638.543.752 (*Sáu trăm ba mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi ba ngàn, bảy trăm năm hai*) đồng cho bà Nguyễn Thị H1.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 được quyền khởi kiện việc chuyển nhượng đất với số tiền 290.000.000 (*Hai trăm chín mươi triệu*) đồng từ ông Nguyễn Thành X, ông Đinh N.B, ông Trần M theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Bà Trần Thị U tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

- *Áp phí dân sự phúc thẩm*: Nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp miễn án phí. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Nguyễn Văn Đ mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004632 và biên lai số 0004633 cùng ngày

09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án : Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thảo thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7.7a, 9 Luật thi hành án dân sự ; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận P;
- Chi cục THADS Quận P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đỗ Thị Hòa