

Bản án số: 892/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất và quyền sở hữu nhà”

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 sơ thẩm gồm có:

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

- *Các Hội Thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Nở

Bà Nguyễn Thị Viễn Thoa

- *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
Nhu Khương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
1512/2001/DSST ngày 17/7/2001 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; quyền sở
hữu nhà”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 4477/2024/QĐXXST-
DS ngày 07 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 12948/QĐST-DS ngày
27/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1949 (Chết năm 2015)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (Vợ, con):

1.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1956;

1.2. Bà Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1983;

1.3. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1990; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường D, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Bà H, bà S có
mặt).

1.4. Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: đường N, Phường A, quận
G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị Cẩm L1, sinh năm 1966; Địa chỉ đăng ký HKTT trước đây: số X đường N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cư trú hiện nay: PA 19145. Hoa Kỳ (USA). (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.2. Ông Nguyễn Đức H1; sinh năm 1968; bà Phùng Thị H2, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: X1 đường N, (Số cũ X2 N), Phường Y, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H2*: Luật sư Nguyễn Trường H3, Đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2.3. Bà Phạm Thị Ngọc S1, sinh năm 1957; ông Ngô Thanh T1, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: X2 đường F (Số cũ I2 N) Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Bà S1 có mặt).

2.4. Ông Lê Nguyễn H4, sinh năm 1975; bà Lê Thị Diễm T2, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: đường K (Số cũ 50F N), Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông H4 có mặt). (bà T2 có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.5. Ông Bùi Hùng C, sinh năm 1952 (Chết năm 2015). *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C*: Bà Bùi Thụy Ngọc T3, sinh năm 1986; bà Bùi Thụy Trâm A, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ: đường C (Số cũ 50A NVN), Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Bà Trâm A có mặt) (bà Ngọc T3 có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh K, (Chết năm 2006); Địa chỉ: 48B ND, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông K*: Ông Nguyễn Thanh Hùng M, sinh năm: 1984. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm: 1975. Cùng địa chỉ: đường O, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh M1, sinh năm: 1946. Địa chỉ: W CA 92683, Hoa Kỳ (USA).

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1947; Địa chỉ: đường K, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thanh H5; sinh năm: 1952. Địa chỉ: FL 328082 Hoa Kỳ (USA).

3.5. Ông Nguyễn Bá T3, sinh năm 1959; bà Trần Thị Anh T4, sinh năm 1959; Cùng địa chỉ: đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.6. Bà Thái Kim S2, sinh năm 1953; Địa chỉ: đường G, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 2/7/2001; các bản tự khai trong các năm 2001; 2006, 2007; đơn xin xác định yêu cầu khởi kiện ngày 23/6/2011 và ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L; bản tự khai và các ý kiến của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Cụ Đặng Như Đ1 (là ông cố ngoại của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L) là người đứng bộ bằng khoán 720 H2 Thông Xã nay là Phường 7, quận Gò Vấp; đất bằng khoán có diện tích 11,420m². Vợ là cụ Đặng Thị Đ2, vợ chồng cụ Đ1, Đ2 có 07 người con gồm: Ông Đặng Như T5 (làm thượng tọa, chết không con), bà Đặng Thị B (chết, con không rõ), ông Đặng Như H6 (chết, con không rõ), ông Đặng Như N2 (chết, con không rõ), Đặng Đích N3, Đặng Thị H7. Những người này đã chết, con cháu những người này là ai có bao nhiêu người, còn sống hay đã chết ông L không biết. Nhưng đã đăng báo thông báo tìm kiếm cũng không có tin tức gì. Bà Đặng Thị T5 (chết có con là ông Nguyễn Văn T6 (chết), ông Nguyễn Thanh L là con của ông Nguyễn Văn T6.

Năm 1963 cụ Đ1 làm thượng tọa chùa Như Lai, thấy bà Lê M neo đơn sống lang thang nên cho vào nhà thờ cúng của dòng họ giao trách nhiệm lo hương khói mồ mả ông bà. Ngày 24/5/1991 UBND Quận Gò Vấp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (Tạm thời chờ Thành phố cấp chính thức) số 739/GCN cho ông Nguyễn Thanh L diện tích 2.089m², trong đó có nhà thờ cúng. Sau đó ông L có cho đất để Ủy ban Phường làm nhà tình nghĩa và nhường lại cho những người có khó khăn về nhà ở và bị lấn chiếm nên chỉ còn hơn 1000m². Năm 1991, lúc bà M mới vừa bị bệnh đã đồng ý trả nhà thờ và đất lại cho ông L nên mới đăng ký quyền sử dụng đất và được cán bộ phường, quận đo đạc trình ký theo quy định của pháp luật và được cấp nhận chứng nhận nêu trên. Cùng lúc đó bà M trở bệnh nặng bị á khẩu, ông Lê T7 là con bà M lợi dụng lật lọng đòi hỏi quá đáng buộc ông L giao ba chục lạng vàng mới trả nhà thờ cúng và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá bức xúc nên ông L đã khởi kiện đòi lại nhà thờ cúng đến Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, rồi chuyển lên Tòa án Thành phố vì liên quan đến người nước ngoài. Năm 1993 bà M chết, năm 1994 ông Lê T7 được xuất cảnh diện HO nên ông L có đơn ngăn chặn và ông T7 cam kết không có tài sản tại Việt Nam.

Năm 1997, bà Lê Thị Cẩm L1 là cháu bà M tháo dỡ toàn bộ nhà và xây dựng mới thành 05 căn nhà, việc này đã có quyết định tháo dỡ và đình chỉ nhưng bà L1 vẫn tiếp tục xây dựng. Các căn nhà xây mới không có sổ riêng và đều trong khuôn viên nhà đất tại đường N, Phường M, quận G. Sau đó, bà Lê Thị Cẩm L1 đã tự ý mua bán chuyển nhượng bằng giấy tay các căn nhà này mặc dù trước đó có thông báo số 174/QĐ-UB ngày 25/10/1995, của UBND Phường 7 quận G, không được mua bán chuyển nhượng đất thuộc bằng khoán số 720 chờ quyết định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể: Bà L1 đã bán 01 căn nhà cấp 02 cho ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2. 02 căn nhà cấp 4, bán cho vợ chồng ông Lê

Nguyễn H4, Lê Thị Diễm T2; vợ, chồng Trần Thị Anh T4, Nguyễn Bá T3 và hai người này bán lại cho vợ chồng bà Phạm Thị Ngọc S1, ông Ngô Thanh T1. Còn 01 căn nhà cấp 4 bà L1 mới bán cho bà Nguyễn Thị Tuyết N4 và bà N4 cho bà Thái Kim S2, bà S2 bán cho ông Bùi Hùng C là sau khi Tòa án mời làm việc. Toàn bộ căn nhà trên bà L1 đã bán những người mua nhà này đều tạm trú cùng địa chỉ của bà L1 là số X đường N. Riêng hộ ông Nguyễn Đức H1, Phùng Thị H2 đã có sổ nhà là số X1 Đường N.

Toàn bộ diện tích nhà đất bà L1 sử dụng và xây nhà bán là 157m² nằm trong diện tích đất ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/5/1991. Hai căn nhà bằng cây lợp ngói của cụ Đặng Như Đ1 gia đình bà L1 đã tháo dỡ và xây dựng lại thành một nhà như hiện nay. Nguyên đơn ông L có chốt lại yêu cầu khởi kiện là đại diện gia tộc đòi lại nhà thờ từ số X đường N, Phường M, quận G nằm trên khuôn viên đất 126m² do bà Lê Thị Cẩm L1 chiếm dụng và xác nhận chỉ tranh chấp phần diện tích đất thuộc căn nhà số X đường N trong khuôn viên đất 157m² do gia đình bà L1 đang sử dụng. Các phần đất khác do người khác đang sử dụng kể cả phần là L1 bán cho người khác ông L sẽ tranh chấp trong vụ kiện khác. Theo ông L, bà Đặng Thị T8 (chết 1945) có chồng là ông Nguyễn Văn C1 (chết 1928), có 01 người con là ông Nguyễn Văn T9 (chết 1976), vợ là bà Trần Thị N5 chết 2007 - là cha mẹ ông L; có 06 người con là ông Nguyễn Thanh K (đã chết) vợ là bà Trương Ngọc L2 và 02 người con: Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh Hùng M, đều đã có giấy khước từ di sản thừa kế. Bà Nguyễn Thị Thanh M1, Nguyễn Thị Thanh H5 – Hiện tại đang ở Hoa Kỳ, không rõ địa chỉ cụ thể, không liên hệ được; ông Nguyễn Thanh T10 (chết năm 2000) – không có vợ con. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1947; Địa chỉ: đường K, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, đã có Đơn khước từ di sản thừa kế; vợ ông L là bà Nguyễn Thị Thu H. Căn cứ theo di chúc ngày 09/8/1923 ông L làm chủ đất thổ mộ vĩnh viễn của gia tộc, không liên quan đến đất thừa kế của ông Nguyễn Văn T9 cha ông L nên không liên quan đến anh, chị em của ông L, trong đó có 2 người là Việt kiều Mỹ.

Tại đơn bổ sung vụ kiện ngày 7/10/2014, ông L xác định tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số X đường N, Phường M, quận G nay có số mới là 143/18 ND, Phường X, Quận G với bà Lê Thị Cẩm L1 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10432/97 UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 26/9/1997, cho bà L1 diện tích 196m². Trong lúc ông L đang tranh chấp thì bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1; ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2; ông Nguyễn Bá T3, bà Trần Anh T4, Thái Kim S2 mua bán giấy tờ tay với bà L1 và xây dựng nhà ở trái phép trên phần đất của ông L đã được UBND Quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận tạm thời số 739/GCN-RĐ ngày 24/5/1991, thuộc tờ bản đồ số 3, thửa 720. Nên ông L yêu cầu hủy GCNQSHNỎ, QSDĐỎ do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 26/9/1997 và buộc bà L1 trả lại nhà và diện tích đất

196m². Buộc các ông, bà: Phùng Thị H2, Nguyễn Đức H1 tháo dỡ căn nhà số cũ tại đường N - số mới là X1 đường N, Phường Y, quận G trả lại đất. Ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2 tháo dỡ căn nhà số cũ 50/496A; ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1 tháo dỡ căn nhà số cũ 50/496F; ông Bùi Hùng C tháo dỡ căn nhà số B đường C, Phường V, quận G trả lại đất cho ông L. Các quyết định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp quyền sử dụng đất cho bà L1 400m² gồm Quyết định 7398 là 200m², sau đó bổ sung Quyết định 1177 là 200m² nữa. Nhưng các quyết định này có Công văn của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; công văn của Thủ Tướng chính phủ, nên đã bị hủy bỏ bằng Quyết định số 3251 ngày 31/5/2001 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L là vợ bà Nguyễn Thị Thu H, con bà Nguyễn Thị Thu S trình bày: Bà H là vợ của ông L cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông L trước đây. Diện tích đất của gia tộc của ông L mà bà L1 đang sử dụng trước đây khoảng 1.800m² trên đất có 01 ngôi nhà hương hỏa, nhà này đã bị bà L1 phá bỏ xây dựng lại. Đất này có nguồn gốc của cụ Đặng Như Đ1, vợ là bà Nguyễn Thị Đ2 và có 07 người con như ông L trình bày. Trong các con cụ Đ1, Đ2 có bà Đặng Thị B (đã chết) không rõ con cái và địa chỉ hiện nay và cũng không có tên trong chứng thư thừa kế của cụ ông Đ1. Ông Đặng Như N2 mất tích, bà Đặng Như H6 chết không biết năm nào và không có phần trong di chúc ngày 09/8/1923 của cụ Đ1. Ông Đặng Như T6, Đặng Như H6 đều chết từ lâu không rõ thông tin con cái. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H có đăng báo, thông tin lên đài truyền hình nhưng không có tin tức. Các anh chị, em của ông L, bà H thống nhất như ông L.

Về quá trình bà Lê M sử dụng đất trông coi nhà, mộ mã cho gia tộc ông L; về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận tạm thời số 739/GCN-RĐ ngày 24/5/1991 cho ông L; việc bà L1 đã tự tháo dỡ nhà sửa chữa nhà lại trên nhà cũ và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ngày 26/9/1997 địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận G nay có số mới 143/18 ND, Phường X; chuyển nhượng cho các bị đơn nêu trên bà H thống nhất như ông L. Nay ông L chết bà H và các con giữ nguyên các ý kiến của ông L. Nhưng không yêu cầu hủy GCNQSHNỎ, QSDĐỔ số 10432/97 UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 26/9/1997 cho bà L1 với diện tích 196m² nữa. Vì giấy chứng nhận này được cấp bởi các Quyết định 7398 ngày 28/10/1995; Quyết định 1177/QĐ-UB ngày 27/2/1999 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định 791/QĐ-ĐC ngày 31/12/1994, của Sở địa chính đều đã bị Quyết định 3251/QĐ-UB ngày 31/5/2001 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ nên giấy chứng nhận cũng không có giá trị. Bà H và các con ông L chỉ yêu cầu bà Lê Thị Cẩm L1; vợ chồng ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2; vợ chồng ông Lê Nguyễn H4, Lê Thị Diễm T2; con ông Bùi Hùng C là bà Bùi

Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A; bà Phạm Thị Ngọc S1, ông Ngô Thanh T1 trả lại phần đất đang sử dụng cho bà H và các con ông L.

Bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1 tại các bản tự khai ngày 31/7/2001, 19/4/2007 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Năm 1953 bà nội của bà L1 là bà Lê M có thuê của ông Đặng Như N2 và bà Đặng Thị B một mảnh đất khoảng 2000m² thuộc bằng khoán 720 do cụ Đặng Như Đ1 đứng bộ (bằng khoán 720 khoảng 11.200m²) và có giấy thuê đất. Bà M có lập vườn cát nhà sinh sống từ đó đến nay đã qua 3 thế hệ: Năm 1977 bà M có kê khai nhà đất (có bản kê khai nhà cửa). Ngày 02/5/1987, bà Lê M có làm đơn xin UBND Phường 7 sửa chữa căn nhà trên và đã được Ủy ban đồng ý. Hằng năm, bà Lê M đều có đóng thuế đất và nhà đầy đủ. Năm 1992 đất đai biến động giá, ông Nguyễn Thanh L cháu cố ngoại của cụ Đ1 đứng ra tranh chấp. Năm 1993 theo thông báo số 286/TB-UBQ UBND quận Gò Vấp công nhận lịch sử cấu trúc thuê nhà của bà M và có tờ trình 425/TTRĐ-UBQ gửi UBND Thành phố công nhận quyền sử dụng đất 180m² để hợp thức hóa. Bà M cất 01 căn nhà trên đất để ở, bà L1 ở với bà M từ nhỏ đến lớn trên đất này từ khi bà M thuê đất để cất nhà ở chung với ông Lê T11 cha của bà L1, năm 1993 ông T11 định cư ở Hoa Kỳ.

Năm 1994, UBND Thành phố ra quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 1267/QĐUB công nhận phần đất diện tích 197m² và căn nhà tại số X đường N, Phường M, quận G được xây dựng năm 1998, nền gạch bông, tường gạch, mái tôn, gác gỗ, từ khi xây dựng đến nay, không có sửa chữa gì và diện tích nhà ngang 5m, dài 20m (nhà đã có giấy tờ sở hữu). Bà L1 xin giấy phép sửa chữa căn nhà nói trên và được UBND quận Gò Vấp cấp giấy phép số 216/QĐ. Trước đó, năm 1995 theo quyết định số 7398 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng 200m² đất trên đó có căn nhà hiện hữu của bà L1. Năm 1996, bà L1 có làm bảng kê khai nộp thuế đất với diện tích 1800m². Ngày 26/9/1997, UBND Thành phố ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10432/97, diện tích đất ở công nhận là 157m² thửa đất số 10, tờ bản đồ số 3 H2 Thông Xã, nhà ở địa chỉ số X đường N, Phường M, Quận Gò Vấp cho bà Lê M (chết 1993) và ông Văn T12 (chết 1955) do cháu là bà Lê Thị Cẩm L1 đại diện đứng khai trình.

Hiện nay căn nhà cấp 4 tường gạch mái tôn bà M cất trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà L1 không còn. Vì bà L1 đã dồn sửa chữa toàn bộ vào năm 1997 đã hợp thức hóa diện tích đất 197m² theo Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất số:1267/QĐ-ĐĐ ngày 27/7/1994, của Ban quản lý đất đai – UBND Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất khuôn viên 1000m² còn lại chưa có quyết định sử dụng. Năm 1997, bà L1 bán ½ căn nhà khoảng 97m² cho ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2, nhà còn lại 100m². Cùng năm 1997, bà L1 có cất 03 căn nhà trong phạm vi lộ giới cho 03 hộ thuê, việc cho thuê không cố định. Năm 1998, bà

L1 xin sửa chữa căn nhà nói trên và được Phòng quản lý đô thị quận Gò Vấp cấp giấy phép sửa chữa số 216/GPSC trên mảnh đất được công nhận quyền sử dụng cho bà L1 cất 05 căn nhà. Những căn nhà bán đều bằng giấy tay và diện tích nhà bán cho ông Nguyễn Đức H1 khoảng 60,84m² với giá khoảng 36 lượng vàng; nhà ông Nguyễn Bá T3 15,96m² bán 10 lượng vàng 9T5, ông Lê Nguyễn H4 căn nhà 15,96m² giá 10 lượng vàng 9T5, nhà bà Nguyễn Thị Tuyết N4 diện tích khoảng 16,96m² với giá 09 lượng vàng 9T5, sau này ông T3, bà N4 bán cho người khác không biết tên. Các căn nhà nói trên đều nằm trong phần đất mà UBND Thành phố đã công nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho bà L1 vào ngày 26/9/1997.

Tại ý kiến mới nhất vào ngày 3/9/2024 và xin xử vắng mặt gửi bằng đường bưu chính từ Hoa kỳ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có nêu: Bà Lê Thị Cẩm L1 là cháu nội của bà Lê M, sinh năm 1912, bà L1 là người đại diện đứng khai trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10432/97 ngày 26/9/1997, là bị đơn trong vụ kiện của ông Nguyễn Thanh L trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1512/2001/DSST ngày 17/7/2001 về việc tranh chấp sở hữu nhà. Nay trình bày về nguồn gốc căn nhà số cũ X đường N, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1952, bà nội bà L1 là bà Lê M có về miếng vườn thuộc bằng khoán 720 thuê của ông Đặng Như N2 người con thứ 7 của cụ Đặng Như Đ1. Bà nội bà L1 có cất lên 1 căn nhà tạm để sống. Đến năm 1954, bà nội bà L1 bỏ nhà tạm cất lên căn nhà chiều ngang 8 mét chiều dài 15 mét nền lót gạch, tôn mái lợp ngói tường gạch, bên phải có chái bếp, chiều ngang 2,5m, chiều dài 15m. Đến năm 1985, vì cây trên mái ngói bị mối ăn, sợ sập nên ba bà L1 đã dỡ ngói xuống và lợp tôn. Ở đây gia đình bà L1 đã sống 4 thế hệ.

Ngày 28/10/1995, theo quyết định số 7398/QĐ-UB-NC của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã công nhận quyền sử dụng cho bà Lê Thị Cẩm L1 với diện tích là 200m². Ngày 26/9/1997, bà L1 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 10432/97; ngày 27/2/1999, theo quyết định số 1177/QĐ-UB của UBND Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền sử dụng nhà và đất của bà Lê Thị Cẩm L1 là 400m². Các lời khai tại Tòa trước đây bà L1 vẫn giữ nguyên không thay đổi. Đề nghị Tòa: Bác yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành L; công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở của bà là Lê Thị Cẩm L1. Vì điều kiện hoàn cảnh hiện thời của bà L1 ở xa không về kịp nên xin vắng mặt phiên xử sơ thẩm. Kính mong quý Tòa xem xét và chấp nhận các đề nghị của bà L1.

Bị đơn ông Nguyễn Đức H1 và bà Phùng Thị H2 tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/4/2024 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở số 10432/97 ngày 26/9/1997 của bà Lê Thị Cẩm L1, thì ngày 16/3/1998 bà H2, ông H1 có mua 01 phần căn nhà tại số X đường N, Phường M, quận G của bà L1 mái lá, tole, vách gạch xây,

nền ciment, diện tích đất là 101,9 m² với giá 36,5 lượng vàng SJC bằng Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 16/3/1998; ngày 8/10/1998; 26/8/1999 (Tổng gộp 3 lần mua 101,9m²). Sau đó, ông H1, bà H2 xin phép sửa chữa nhà được Phòng Quản lý Đô thị quận Gò Vấp cấp giấy phép số 216/GPSC ngày 12/05/1998 dưới tên bà Lê Thị Cẩm L1. Ngày 13/10/1998 đã được phép xây dựng hoàn thiện và vợ chồng ông H1, bà H2 cùng con cái sinh sống trên căn nhà này cho đến nay. Hiện do con cái đi học xa nên ông H1, bà H2 cho người thân ở tạm căn nhà này. Căn nhà ông H1, bà H2 sau khi mua và xây dựng lại có số X1 đường N, Phường M, quận G và số mới 143/18 ND, Phường X, quận G; diện tích đất 101,9m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17, Phường 7 (TL 2001) đã được ông H1 yêu cầu đo đạc lập bản vẽ sơ đồ nhà đất để xin cấp GCNQSHNỎ, QSDĐỎ và Công ty TNHH Đo đạc xây dựng BTH đã lập bản vẽ ngày 11/8/2018, được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp xác nhận ngày 22/8/2018. Ông H1, bà H2 đã nộp hồ sơ xin chưa hợp thức hóa căn nhà, nhưng do có tranh chấp quận Gò Vấp không cho hợp thức hóa. Trong quá trình sinh sống, vợ chồng bà H2, ông H1 đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất ở các năm từ năm 2006 – 2011; có đăng ký tạm trú, làm hợp đồng điện và điện thoại. Việc khởi kiện của ông L nay là vợ con ông L đòi tháo dỡ nhà và trả lại đất cho bên ông L, vợ chồng ông H1, bà H2 không đồng ý, vì việc mua bán giữa với bà L1 đã được nhà nước cấp chủ quyền nhưng do không biết đây là tài sản tranh chấp nên không được sang tên.

Nay ông H1, bà H2 có yêu cầu như sau: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, vì nguyên đơn đi kiện nhưng không có căn cứ và nhà đất là do vợ chồng ông H1, bà H2 mua hợp pháp từ bà Lê Thị Cẩm L1 và nhà bà L1 đã được cấp sổ hồng theo hồ sơ gốc số 10432/97 ngày 26/9/1997; hai bên giao đủ vàng và đã giao nhà, xin phép sửa chữa và có GPXD số 216 ngày 12/5/1998. Ông H1, bà H2 là người sở hữu ngay tình hợp pháp theo Luật dân sự quy định. Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nêu trên do vợ chồng ông H1, bà H2 tạo lập là hợp pháp. Đề nghị Tòa án hủy bỏ Biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc hợp thức hóa đối với nhà đất của ông H1, bà H2 để ổn định sinh sống trên căn nhà trên.

Bị đơn ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1 tại đơn phản tố ngày 15/4/2024 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nhà đất có số cũ 50/496I Nguyễn Văn Nghi nay số mới là 42/13 đường số 7, Phường 7, quận Gò Vấp, hiện do vợ chồng bà S1, ông T1 đang quản lý sử dụng. Nguồn gốc do vợ chồng bà S1 mua của ông T3, bà T4 năm 2001. Trước đó ông T3, bà T4 mua của bà L1 bằng giấy tay với giá 13,5 lượng vàng 9999 với bề ngang 2,5m, bề dài 6m. Khi mua bà S1 không biết nhà tranh chấp, ông T3 có đề trong giấy tay bán vợ chồng bà S1 là “nhà không có tranh chấp, nếu sau này có gì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật” nên bà S1 đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi cho vợ chồng bà S1 đang ở là hợp pháp. Nhà đất hiện nay có diện tích

18,4m² từ lúc mua đến nay có sửa chữa nhỏ như nâng mái, thay tole, thay cửa chính. Năm 2018, do chính sách của Quận nên vợ chồng bà S1 có đo đạc do Công ty TNHH xây dựng BTH lập ngày 5/7/2018 và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp xác nhận kiểm tra nội nghiệp ngày 24/7/2018. Hiện trạng hiện nay đúng như bản vẽ năm 2018; vợ chồng bà S1 có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận nhà đất nhưng do có tranh chấp nên hồ sơ để lại, hiện nay vợ chồng bà S1 và vợ chồng con, cháu gần 10 người đang ở.

Nay bà S1, ông T1 có yêu cầu: Bác yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, vì nhà đất trên đã được vợ chồng bà S1 trước đó bà L1 đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền cho ông Văn T bà Lê M do bà L1 đứng đơn khai trình theo hồ sơ gốc số 10432/97 ngày 26/9/1997; vợ chồng bà S1 đã giao vàng nhận nhà ở cho đến nay nên là người sở hữu ngay tình hợp pháp theo Luật dân sự quy định. Đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở do ông T1, bà S1 tạo lập là hợp pháp; hủy bỏ Biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc hợp thức hóa đối với nhà đất của ông T1, bà S1 để vợ chồng bà S1 ổn định sinh sống trên căn nhà trên.

Bị đơn ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2 tại đơn yêu cầu phản tố và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 19/11/2000, vợ chồng ông H4, bà T2 mua giấy tay 01 phần nhà đất của căn nhà tại số X đường N, Phường M, quận G với giá 10,5 lượng vàng 9999 với diện tích đất 2m8x5,7m trực tiếp từ bà Lê Thị Cẩm L1 và đã giao đủ vàng nhận nhà. Khi mua hiện trạng nhà bán kiên cố tường, gác suốt và bà L1 có cho ông H4 xem giấy chủ quyền nhà cấp cho bà L1. Sau khi làm giấy tờ mua bán đem ra phường xác nhận thì mới biết có sự tranh chấp giữa bà L1 với ông L. Căn nhà lúc đầu mua chưa có sổ sử dụng số nhà chung với số nhà của bà L1 là số 50/496F. Ông H4 có làm thủ tục hợp thức hóa nhưng do có tranh chấp nên chưa được giải quyết. Đến năm 2001 địa phương có chủ trương hợp thức hóa nhà đại trà, ông H4 có xin làm hợp thức hóa nhưng không được. Đến cuối năm 2001 gia đình ông H4 được địa phương hỗ trợ làm hợp đồng điện, nước. Sau khoảng thời gian sinh sống trong căn nhà trên suốt 12 năm (từ năm 2001 – 2012) nhà xuống cấp và nhân khẩu tăng lên thành 4 người. Ông H4 có làm đơn gửi lên UBND Phường 7 xin xác minh hiện trạng nhà đất và được phép sửa chữa, thay mái, thay tôn, thay lại cửa chính tổng chi phí hết 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng. Đến năm 2018 ông H4, bà T2 có yêu cầu Công ty TNHH xây dựng BTH lập bản vẽ sơ đồ nhà đất để làm thủ tục xin cấp giấy và tại Bản vẽ sơ đồ ngày 5/7/2018, đã xác định nhà đất có số mới 42/11 đường số 7, Nguyễn Du, Phường 7, Quận Gò Vấp có diện tích 17,5m² thuộc một phần thửa đất số 38, 39 tờ bản đồ số 17, Phường 7, Gò Vấp, bản vẽ hiện trạng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp, hiện trạng nhà đất hiện nay thể hiện đúng như bản vẽ năm 2018. Nay ông H4, bà

T2 có yêu cầu: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và vợ con ông L với lý do nhà đất trên là do ông H4, bà T2 mua hợp pháp ngay tình theo quy định của pháp luật từ bà Lê Thị Cẩm L1, vì khi mua nhà đã được cấp sổ hồng theo hồ sơ gốc số 10432/97 ngày 26/9/1997. Đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở do ông H4, bà T2 tạo lập là hợp pháp. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc hợp thức hóa đối với nhà đất của ông H4, bà T2 để ổn định sinh sống trên căn nhà của mình.

Bị đơn ông Bùi Hùng C tại bản tự khai ngày 21/8/2007; 13/5/2015 và đơn yêu cầu phản tố ngày 15/4/2024 người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C, bà Bùi Thụy Trâm A, Bùi Thụy Ngọc T3, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Cha của bà Trâm A, Ngọc T3 là ông Bùi Hùng C mất 2015, mẹ Nguyễn Thị L3 mất 2016, khi còn sống có mua căn nhà diện tích 2m8x6m là 16,8m² với số tiền là 83.000.000 (Tám mươi ba triệu) đồng do bà Thái Kim S2 bán cho ông C vào ngày 08/7/2002. Căn nhà trên do bà S2 mua lại của bà Nguyễn Thị Tuyết N4 và bà N4 mua của bà Lê Thị Cẩm L1. Do không rõ căn nhà trên có tranh chấp nên ông C vẫn mua và mong Tòa cho gia đình ông C được hưởng lợi hợp pháp từ việc mua căn nhà, vì đây là thành quả lao động cả cuộc đời của ông C. Sau khi vợ chồng ông C mất nhà đất này hiện do bà Trâm A, bà Ngọc T3 và con là Bùi Nguyên V là con, cháu ông C ở đang ở. Hiện trạng nhà hiện nay thể hiện đúng như bản vẽ năm 2018 và bản đồ hiện trạng vị trí ngày 12/8/2024 của Trung tâm Đo đạc bản đồ thể hiện, diện tích đất là 17,9m² thuộc một phần thửa đất số 39, 40 tờ bản đồ số 17, Phường 7, Gò Vấp. Nay bà Trâm A, bà Ngọc T3 có ý kiến và yêu cầu: Đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L và vợ con ông L, lý do nhà đất trên lúc ông C mua bằng giấy tay nhưng nhà đất đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận do bà L1 đứng đơn khai trình theo hồ sơ gốc số 10432/97 ngày 26/9/1997; ông C mua đã giao đủ tiền nhận nhà ở từ năm 2002 đến nay. Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở do ông C tạo lập là hợp pháp nên thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Trâm A, Ngọc T3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc hợp thức hóa đối với nhà đất của C để lại cho bà Trâm A, Ngọc T3 ổn định sinh sống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thái Kim S2 có ý kiến: Ngày 14/8/2001, bà S2 có mua 01 phần đất và nhà tại căn nhà số 50A NVN, Phường V, quận G của bà Nguyễn Thị Tuyết N4 với giá 10 lượng vàng, diện tích là 2m8x7m tường xây, mái tôn, nền gạch. Đã giao đủ tiền cho bà N4, khi mua nhà bà N4 có nói với bà S2 rằng là chủ đất là bà L1 ở gần đây nên bà S2 yêu cầu bà N4 làm giấy mua bán nhà đất với bà L1 và không biết có việc tranh chấp đất. Căn nhà lúc bà S2 mua chưa có sổ nhà, sử dụng chung số nhà 50/496, điện chung với chủ đất, nước sử dụng với nhà kế bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Bá T3, bà Trần Thị Anh T4 tại bản tự khai ngày 14/9/2001 có ý kiến: Khoảng tháng 7/1999 ông T3, bà T4 thuê 01 phần trong căn nhà tại số X đường N, quận G của bà Lê Thị Cẩm L1 với giá 500.000 (năm trăm ngàn) đồng/tháng. Sau đó khoảng vài tháng, bà L1 đề nghị ông T3, bà T4 đưa bà L1 4 lượng vàng để hàng tháng không phải thanh toán tiền thuê nhà, khi nào đi bà L1 sẽ trả lại vàng. Bà L1 nói sẽ bán căn nhà ông T3 bà T4 đang thuê cho người khác với giá 11 lượng vàng, nếu muốn mua thì đưa thêm tiền. Do căn nhà để ở và đã đưa trước cho bà L1 4 lượng vàng nên ông T3, bà T4 đi vay mượn đưa thêm bà L1 07 lượng vàng. Tháng 12/2000 hai bên làm giấy mua bán nhà giá 11 lượng vàng diện tích đất 5m7 x 2m8, nhà cấp 4, khi ở thuê và mua nhà không biết có tranh chấp.

Ý kiến tại công văn số 612/QLĐT ngày 29/8/2024, của Phòng Quản lý Đô thị Quận Gò Vấp về thông tin quy hoạch có nội dung:

Nhà đất số 50A (nhà ông Bùi Hùng C), 50F N (ông H4, bà T2), I2 N (Bà S1, ông T1) đường N, Phường M, quận G. Căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỉ lệ 1/2.000 Khu dân cư Phường 7, quận Gò Vấp được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 22/3/2013 và đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng lộ giới đường hẻm (< 12m) tỉ lệ 1/500 Phường 7, quận Gò Vấp được Chủ tịch UBND quận Gò Vấp phê duyệt tại Quyết định số 9942/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 các nhà đất nêu trên thuộc quy hoạch đất ô phố có ký hiệu I.3.1 với các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị tại ô phố và lộ giới có liên quan như sau: Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của ô phố có ký hiệu I.3.1: Diện tích đất ô phố: 5,98 ha; Quy hoạch khu chức năng: đất dân cư hiện hữu. Mật độ xây dựng: 60%; Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất: 3. Hẻm giới liên quan đến các nhà đất: Nhà đất số 50A đường N (thuộc một phần thửa đất số 39 và 40, tờ bản đồ số 17), Phường M, quận G. Hẻm giới hướng Tây Bắc: 4,0m; Nhà đất số X2 đường N (thuộc một phần thửa đất số 38 và 39, tờ bản đồ số 17), Phường M, quận G. Hẻm giới hướng Đông Bắc: 4,0m; Hẻm giới hướng Tây Bắc: 3,5m; Kích thước vạt góc tại giao lộ: 1m x 1m. Nhà đất số 50F N đường N (thuộc thửa đất số 37 và một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17), Phường M, quận G. Hẻm giới hướng Tây Bắc: 3,5 m.

Ý kiến của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường quận Gò Vấp tại công văn số: 983/TNMT ngày 25/9/2024, về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà: Đối với nhà đất số I2 N (Số mới X2 đường F) (thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 17), Phường V, quận G, đã được UBND Quận Gò Vấp cấp GCNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CH09294 ngày 19/10/2018, cho ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1 nhưng còn nợ tiền thuế. Căn nhà số 50A (Số mới tại đường C) (thuộc một phần thửa đất số 39 và 40, tờ bản đồ số 17), Phường V, quận G (Nhà ông Bùi Hùng C); nhà số 50F N (Số nhà mới tại

đường K (thuộc một phần thửa đất số 38 tờ bản đồ số 17), Phường V, quận G (Nhà ông Lê Nguyễn H4, Lê Thị Diễm T2), hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận, do Tòa án chưa cung cấp hồ sơ pháp lý nên không thể xác định điều kiện cấp giấy chứng nhận cho từ trường hợp cụ thể. Về điều kiện để cấp giấy cho hai căn nhà trên theo quy định tại Điều 137, 138, 139, 140 Luật đất đai 2024.

Ý kiến bà Trương Ngọc L1 – vợ ông Nguyễn Thanh K, con ông K là ông Nguyễn Thanh Bình, Nguyễn Thanh Hùng Minh tại bản tự khai và đơn ngày 17, 26 tháng 9 năm 2007: Nay bà và các con, thay thế chồng bà thống nhất không tham gia liên quan đến tranh chấp nhà, đất của ông Đặng Như Đ1.

Tại phiên tòa: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các bị đơn không rút đơn phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án:

Người kế thừa, quyền nghĩa vụ của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu S có ý kiến: Đồng ý với các ý kiến nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L đã trình bày và yêu cầu trước đó. Nhưng thay đổi không yêu cầu hủy GCNQSHNỞ, QSDĐỒ số 10432/97 UBND Thành phố cấp ngày 26/9/1997, cho bà Lê Thị Cẩm L1 nữa, vì giấy chứng nhận này được cấp từ các Quyết định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 7398 ngày 28/10/1995; số 1177/QĐ-UB ngày 27/2/1999; Quyết định số 791/QĐ-ĐC ngày 31/12/1994, của Sở địa chính đã bị Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị nên UBND Thành phố có Quyết định số 3251/QĐ-UB ngày 31/5/2001 hủy bỏ các quyết định này nên giấy chứng nhận cũng không có giá trị. Bà H và các con ông L chỉ yêu cầu bà Lê Thị Cẩm L1; vợ chồng ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2; vợ chồng ông Lê Nguyễn H4, Lê Thị Diễm T2; con ông Bùi Hùng C là bà Bùi Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A; vợ chồng bà Phạm Thị Ngọc S1, ông Ngô Thanh T1 tháo dỡ nhà tự xây trả lại phần đất đang sử dụng cho bà H và các con. Vì ông L trước đó đã được giấy chứng nhận tạm thời số 739 do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 24/5/1991; có kê khai năm 1999. Nguồn gốc nhà đất bà L1 sử dụng rồi bán một phần là đất thổ mộ do ông có Đặng Như Đ1 đứng bộ bằng khoán 720 từ năm 1940; ông L đã trả 8000.000 đồng cho bà L1 để đền bù lấy lại đất.

Việc các bị đơn xây nhà khi đã có Quyết định ngăn chặn nhưng vẫn xây nên tự chịu. Nhưng nay bên nguyên đơn thấy bị đơn xây nhà kiên cố và ở ổn định nên nếu không trả lại diện tích đất đang sử dụng, thì bà H và các con yêu cầu các bị đơn trả giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 19/8/2024, của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL cung cấp: Bà H2, ông H1 diện tích đất 101,9m²: Giá là 7.548.344.400 đồng; nhà ông C diện tích đất 17,9m² giá: 1.402.160.700 đồng; bà S1, ông T1 diện tích đất 18,4m² giá: 1.441.327.200 đồng; ông H4, bà T2 diện tích 17,5m² giá: 1.370.827.500 đồng.

Ý kiến của Luật sư Nguyễn Trường H3 bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phùng Thị H2: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và người kế thừa nguyên đơn. Vì Quyết định 3251/QĐ-UB ngày 31/5/2001, thu hồi các quyết định các quyết định 7398 ngày 28/10/1995; 1177/QĐ-UB ngày 27/2/1999; 791/QĐ-ĐC ngày 31/12/1994, là do các Quyết định này không đúng về cơ quan giải quyết tranh chấp nên thu hồi để đưa ra Tòa án giải quyết. Còn về nội dung các quyết định nêu quá trình quản lý sử dụng đăng ký kê khai đóng thuế, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cẩm L1 là hoàn toàn đúng quy định nên Quyết định 3251 không đề cập. Giấy chứng nhận tạm thời của ông L đã bị thu hồi; ông L và gia đình không có quá trình quản lý sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất của gia tộc Cụ Đ1 có 4 phần, phần cho ông Đặng Như N2 đã cho bà Lê M – bà Nội bà L1 thuê sử dụng ổn định trả tiền thuê, còn đất thổ mộ là đất khác không liên quan đến đất cho bà M. Ông Nguyễn Thanh L chỉ là cháu cố không có ủy quyền đi đòi đất, nhà đất bà H2, ông H1 mua của bà L1 là hợp pháp, do bà L1 đã có GCNQSHNỞ, QSDĐỔ năm 1997 công nhận cho bà L1 200m²; quá trình sử dụng sau khi mua bà H2 có đóng thuế và làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chủ quyền đầy đủ theo quy định, nhưng do tranh chấp của ông L nên chưa được cấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H2, ông H1 công nhận quyền sử dụng đất diện tích 101,9m² và quyền sở hữu nhà. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/KCTT ngày 21/9/2001, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1: Đồng ý với ý kiến của Luật sư và bổ sung: Bà M và L1 đã sử dụng phần đất diện tích 200m² ngay tình công khai liên tục từ năm 1954 đến khi ông L tranh chấp là đã hơn 30 năm; Các Quyết định của UBND Thành phố và Quyết định 216 của Quản lý Đô Thị cũng công nhận bà L1 sử dụng 200m²; bà M, bà L1 đóng thuế đầy đủ và được cấp giấy chứng nhận; phần ông L đền bù không rõ diện tích nên yêu cầu của người kế thừa nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của bị đơn ông Lê Nguyễn H4: Không đồng ý với yêu cầu của bà H – người kế thừa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L; nhà đất có vợ chồng ông H4 mua bằng giấy tay nhưng khi mua bà L1 đã có giấy chứng nhận; vợ chồng ông H4 đã sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay và đã có bản vẽ sơ đồ nhà đất; Biên lai điện nước và được cấp sổ nhà nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ý kiến bị đơn bà Phạm Thị Ngọc S1: Nhà đất mua bằng giấy tay nhưng đã sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay; đã làm hồ sơ đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng chưa có tiền đóng thuế

nên chưa lấy giấy chứng nhận. Không đồng ý yêu cầu của bên nguyên đơn, đề nghị chấp nhận yêu cầu công nhận nhà đất cho vợ chồng bà S1, ông T1 và hủy quyết định kê biên nhà đất.

Ý kiến của người kế thừa bị đơn ông Bùi Hùng C - bà Bùi Thụy Trâm A: Không đồng ý yêu cầu của bên nguyên đơn, nhà đất do cha mua giấy tay nhưng trước đó bà L1 đã được cấp chủ quyền; đã mua nhà đất ở ổn định hơn 20 năm nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận nhà đất; hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ông Nguyễn Thanh Hùng M, Nguyễn Thanh B (Con ông Nguyễn Thanh K: Không có ý kiến.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thư ký; Thẩm phán và Hội đồng xét xử; các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Theo các chứng cứ có tại hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy: Nguyên đơn chỉ dựa vào Bằng khoán 720, H2 Thông Xã do ông cố ngoại Đặng Như Đ1 đứng bộ năm 1932; nhưng ngoài Bằng khoán thì nguyên đơn không đăng ký kê khai theo đúng quy định của pháp luật; không đóng thuế cũng không thực hiện các quyền quản lý, định đoạt, sử dụng đất từ năm 1953 đến nay. Bà Lê M và bà Lê Thị Cẩm L1 đã chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai từ năm 1953; đã đóng thuế xin giấy phép xây dựng là thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, ngày 26/9/1997 UBND Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Lê M và ông Văn T do bà Lê Thị Cẩm L1 đứng đơn khai trình, diện tích nhà ở 73m², diện tích đất ở 157m². Theo quy định Luật đất đai năm 1987, 1993 và Án lệ số 33/2020/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại đất và buộc tháo dỡ công trình xây dựng do bà L1 đã chiếm dụng (nhà bà L1 Số X đường N) và diện tích đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho các hộ gồm: Phùng Thị H2, Nguyễn Đức H1 (nhà X2 N), Lê Nguyễn H4, Lê Thị Diễm T2 (nhà 50F N), Phạm Thị Ngọc S1 và Ngô Thanh T1 (nhà I2 N); Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Hùng C có con là Bùi Thụy Ngọc T3 và Bùi Thụy Trâm A (nhà 50A). Về yêu cầu phản tố của các bị đơn: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà của các bị đơn không đúng thể thức quy định, tuy nhiên, bên bán đã nhận tiền, bên mua đã nhận nhà, sinh sống lâu dài trên nhà đất đã mua, cũng đã bỏ tiền ra xây dựng nhà cửa, có công sức làm tăng giá trị nhà đất. Các bên mua bán nhà không có tranh chấp. Phần nhà đất mua đều từ đất của bà Lê M sử dụng ổn định từ năm 1953 và bà L1 là cháu nội của bà M tiếp tục sử dụng lâu dài trên đất có kê khai đóng thuế đất và xin phép xây dựng nhà

đã bán trực tiếp cho bị đơn bà H2, ông H1; ông H4, bà T2; bà S1, ông T1 và ông C mua từ người khác nhưng đều từ nhà bà L1 bán. Bà Phùng Thị H2; ông Nguyễn Đức H1 quản lý sử dụng nhà số X2 N đường N, Phường M, quận G, từ khi nhận chuyển nhượng ngày 08/10/1998 đã xây dựng lại nhà ở ổn định và đóng thuế theo quy định, diện tích đủ tách thửa. Đối với nhà X2 N và 50F N tuy không đủ diện tích để tách thửa nhưng diện tích đất và mặt tiền tương đương nhà bà S1, ông T1. Theo Công văn số 612/QLĐT ngày 29/8/2024 của Phòng Quản lý Đô thị khu vực nhà các bị đơn thuộc quy hoạch đất ô phố, khu chức năng đất dân cư hiện hữu, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Nhà số I2 N của bà S1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị 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 và căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Từ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn; yêu cầu cầu phản tố của các bị đơn; các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà*”. Bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1 hiện nay đang cư trú ở nước ngoài; căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Về xác định tư cách tham gia tố tụng:* Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L (chết năm 2015), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng (vợ, con) là bà Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thanh G, Nguyễn Thị Thu S, Nguyễn Tiến Đ. Bị đơn ông Bùi Hùng C (chết năm 2015) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng con là Bùi Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A, căn cứ quy định tại Điều 74 BLTTDS. Các ông, bà Nguyễn Thanh K, Nguyễn Thị Thanh M, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thị Thanh H là anh, chị em ruột với ông L; việc ông L tranh chấp nhà đất nêu trên với các bị đơn không phải từ tài sản thừa kế của cha, mẹ ông L là ông Nguyễn Thanh Tâm, bà Trần Thị Nở nên xác định những người này không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này theo quy định tại Điều 68 BLTTDS.

- *Về việc vắng mặt các đương sự:* Bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1; ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thanh G, ông Ngô Thanh T1, bà Lê Thị Diễm T, bà Bùi Thụy Ngọc T3, có đơn xin vắng mặt. Ông Nguyễn Bá T3, bà Trần Thị Anh T4, bà Thái

Kim S2 vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ; Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- *Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ nguyên đơn:* Không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1. Chỉ yêu cầu các bị đơn hiện đang quản lý sử dụng nhà, đất trả giá trị quyền sử dụng đất là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và đây là sự tự nguyện của đương sự theo quy định tại Điều 5 BLTTDS, căn cứ khoản 1 Điều 244 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn xem xét chấp nhận.

- *Về áp dụng pháp luật nội dung:* Yêu cầu khởi kiện; yêu phản tố của các đương sự liên quan trực tiếp đến việc sử dụng đất từ năm 1953, cần áp dụng Luật đất đai năm 1987; 1993; 2003; 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan; Bộ luật dân sự năm 1995; 2005; 2015 để giải quyết vụ án.

[2] Nội dung vụ án:

Về hiện trạng vị trí nhà, đất: Tại phiên tòa các đương sự đều xác định hiện trạng nhà đất các bị đơn hiện nay đang quản lý sử dụng gồm bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1 là nhà 03 tầng tường gạch, cột gạch, sàn BTCT diện tích đất 101,9m² thuộc một phần thửa đất số 42, địa chỉ số nhà cũ X2 N– số mới X1 đường N; ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2 nhà 03 tầng tường gạch, cột gạch, sàn BTCT, diện tích đất 17,5m² thuộc một phần thửa đất số 38, 39, địa chỉ số nhà cũ 50F N – số mới tại đường K; bà Bùi Thụy Ngọc T3 và Bùi Thụy Trâm A (Con ông Bùi Hùng C) nhà tường gạch mái tôn gác gỗ, diện tích đất 17,9m² thuộc một phần thửa đất số 39, 40, địa chỉ số nhà cũ 50A NVN – số mới tại đường C; bà Phạm Thị Ngọc S1, Ngô Thanh T1 nhà cấp 03 tường gạch cột gạch, diện tích đất 18,4m² thuộc một phần thửa đất số 37, địa chỉ số nhà cũ I2 N– số mới X2 đường F; nhà đất còn lại của bà Lê Thị Cẩm L1 có hiện trạng tường gạch mái tôn + lửng tường gạch mái tôn, hiên, phần sân có lán ra đường hẻm xi măng với diện tích đất 182,2m² thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 17 - theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung Tâm đo đạc Bản đồ cung cấp ngày...tháng 8/2024, nhà có số: X Đường N. Tất cả hiện trạng nhà nêu trên là do trước đó bà Lê Thị Cẩm L1 xây và khi nhận chuyển nhượng các bị đơn đã xây sửa lại như hiện nay; diện tích đất của các bị đơn đều thuộc tờ bản đồ số 17, Phường 7, quận Gò Vấp (Tài liệu năm 2000, 2001); thuộc phần nhà đất bà Lê Thị Cẩm L1 đã được UBND Quận Gò Vấp cấp GCNQSHNỎ, QSDĐỎ ngày 26/9/1997 và đều do nhận chuyển nhượng trực tiếp từ bà L1; từ người khác cũng nhận chuyển nhượng từ bà L1 vào các năm 1998; 2000; 2001; 2002 và quản lý sử dụng cho đến nay. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của BLTTDS các bên không phải chứng minh cho các tình tiết sự kiện này.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ và các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy: Các bên tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên chứng cứ để xem xét ngoài nguồn gốc đất là quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai, nộp thuế - thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Vì theo quy định của Luật đất đai từ năm 1987 đến nay đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhưng do Nhà nước đại diện chủ sở hữu thống nhất quản lý; người sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên cần xem xét nguồn gốc; quá trình quản lý sử dụng, kê khai, nộp thuế của các bên.

Về nguồn gốc nhà, đất: Bên nguyên đơn ban đầu cho rằng nhà số X Đường N là nhà thờ nhưng sau đó thừa nhận năm 1997 bà L1 đã tháo dỡ xây nhà mới, nay chỉ tranh chấp đất và chứng cứ chính chứng minh cho yêu cầu là Bảng khoán 720 H2 Thông xã do cụ Đặng Như Đ1 – cố ngoại của ông L đứng bộ từ năm 1932; bản sao bản dịch Di chúc do cụ Đ1 lập ngày 14/12/1972; Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời chờ Thành phố cấp chính thức) số 739/GCN-RĐ do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 24/5/1991 cho ông L; kê khai năm 1999; Quyết định 3251/QĐ-UB ngày 31/5/2001 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt Quyết định 3251); bà Lê Thị Cẩm L1 đã nhận tiền của ông L để trả đất nhưng không trả cùng các ý kiến chứng minh khác. Tuy nhiên ngoài các chứng cứ nêu trên thì bên nguyên đơn cũng thừa nhận không có quản lý sử dụng phần đất hiện tranh chấp với các bị đơn, vì thuộc phần đất khoảng 2000m² bà Lê M thuê từ con của cụ Đ1 và quản lý sử dụng từ năm 1953 tiếp đến là bà Lê Thị Cẩm L1 quản lý sử dụng và chuyển nhượng do các bị đơn sử dụng cho đến nay. Việc thừa nhận nguồn gốc đất và việc quản lý sử dụng của các bên đúng như chính các Quyết định và Công văn trả lời của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; UBND Quận Gò Vấp; Sở Địa Chính đã xác minh nêu rõ trong quá trình giải quyết khiếu nại tranh chấp đất bằng khoán 720 của ông L với bà Lê M, bà L1 có tại hồ sơ là Quyết định 3251/QĐ-UB ngày 31/5/2001, các quyết định 7398 ngày 28/10/1995; 1177/QĐ-UB ngày 27/2/1999; 791/QĐ-ĐC ngày 31/12/1994. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của BLTTDS các bên không phải chứng minh cho các tình tiết sự kiện này.

[2.2] Xét: Quyền sử dụng đất theo các chứng cứ của bên nguyên đơn chứng minh, không phải là căn cứ để xác lập quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật. Để xác định được quyền sử dụng đất phải căn cứ vào quá trình quản lý sử dụng, đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận, nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất...vvv ...và phải theo quy định của pháp luật, thấy:

Bên nguyên đơn ông L nay bà Nguyễn Thị Thu H và các con hoàn toàn không có quản lý sử dụng các phần đất hiện các bị đơn đang quản lý sử dụng nêu trên mà chỉ căn cứ vào nguồn gốc đất năm 1932, cố ngoại ông L cụ Đặng Như Đ1 đứng bộ bằng khoán 720; Bản sao di chúc ngày 09/9/1932 do cụ Đ1 lập nhưng nội dung và

hình thức di chúc không được công nhận theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản pháp luật khác; nội dung di chúc cũng không nêu phần đất cụ thể hiện nguyên đơn tranh chấp thuộc di sản thừa kế của nguyên đơn. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (tạm thời chờ Thành phố cấp chính thức) số 739/GCN-RĐ do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 24/5/1991 cho ông L, đã bị thu hồi tại các quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên và các công văn trả lời việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông L, bà L1 như Công văn số:3962/CV-BU-NC ngày 10/10/1998 đều nêu rõ ông L không có quá trình quản lý sử dụng phần đất 2000m² nên UBND Quận Gò Vấp thu hồi giấy chứng nhận này là đúng quy định tại Điều 9, khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987. Đồng thời, đây chỉ là Quyết định tạm thời mà không phải quyết định chính thức và thời điểm cấp bà Lê M đang sử dụng đất; phần đất bà L1 sử dụng không có mộ của gia tộc ông L. Về kê khai nhà đất năm 1999 của hộ ông Nguyễn Thanh L, thì tại thông báo số 03/TB-UBND ngày 30/01/2007 của UBND Phường 7, quận Gò Vấp đã thông báo hủy tờ kê khai nhà đất năm 1999 và yêu cầu giao nộp kê khai nhưng ông L không giao nộp nên UBND phường ra thông báo hủy tờ kê khai. Về Quyết định 3251/QĐ-UB ngày 31/5/2001 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, đã hủy bỏ Quyết định số 7398/QĐ-UB ngày 28/10/1995, Quyết định số 1177 ngày 27/02/1999; Quyết định số 791 ngày 31/12/1994 của Sở Địa chính, với lý do chính là việc giải quyết khiếu nại tranh chấp phần đất khoảng 2000m² giữa ông L với bà Lê Thị Cẩm L1 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nội dung xác định quá trình quản lý sử dụng đất là cơ sở chính để công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai từ năm 1987 đến nay, thì tất cả các quyết định kể cả Quyết định 3251 đều xác định bà Lê M, bà Lê Thị Cẩm L1 trực tiếp sử dụng đất từ năm 1953 và đã đăng ký kê khai; nộp thuế từ năm 1977 đến nay; bên nguyên đơn không có quản lý sử dụng; không nộp thuế là không nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định. Về việc bên nguyên đơn cho rằng bà L1 nhận 8.000.000 đồng của ông L để trả đất nhưng không trả, thì tại bản pho tô giấy viết tay đề các ngày 25/9/1995, 29/10/1995 có nội dung: Ông Nguyễn Thanh L thỏa thuận với bà Lê Thị Cẩm L1 thường trú Số X Đường N giao lại phần đất trống ngoài hàng rào lại cho ông L sử dụng, sau khi ông L bồi thường công sức 8.000.000 đồng; bà L1 nhận của ông L 14 chỉ vàng – tiền bồi thường công sức giữ gìn hoa màu trên miếng đất ông L đã bán cho bà Nguyễn Thị U. Qua đó cho thấy việc thỏa thuận và cam kết này không liên quan đến phần đất hiện nay các bị đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng. Vì vậy, các chứng cứ bên nguyên đơn chứng minh nêu trên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với quá trình quản lý sử dụng đất, đăng ký kê khai, đóng thuế; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của gia đình bị đơn Lê Thị Cẩm L1: Từ các chứng cứ là các Quyết định; các công văn về quá trình giải quyết khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất có nguồn gốc bằng khoán 720 do cụ Đ1 đứng bộ năm 1932 giữa ông L với bà Lê M và bà Lê Thị Cẩm L1 của các cấp chính

quyền là cơ quan quản lý đất đai theo luật đất đai gồm: UBND Phường 7; Phòng T pháp, Phòng Quản lý Đô Thị; UBND Quận Gò Vấp; Sở địa chính; Thanh tra; UBND Thành Phố Hồ Chí Minh từ năm 1993 đến 2004; từ ý kiến thừa nhận về việc không sử dụng đất của bên nguyên đơn; từ các chứng cứ của bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1 về việc sử dụng đất thuộc bằng khoán 720 do thuê mượn từ bà Đặng Thị B – con cụ Đ từ năm 1953 và sử dụng liên tục cho đến nay và quá trình sử dụng đã đăng ký kê khai, nộp thuế, xây nhà số X Đường N thể hiện tại Bản kê khai nhà cửa ngày 17/7/1977 của bà Lê M có xác nhận của UBND Phường 7, với diện tích khu đất 1.400m² nhà xây cất 106,6m² có nội dung “đất vườn này là do chủ là Đặng Thị B cho tôi thuê ngày 21/9/1927 (làm giấy tay)”. Các Biên lai nộp thuế đất của bà Lê M, bà L1 kê khai nộp thuế với diện tích 1.800m² từ những năm 1977 đến năm 2004; đơn xin xác nhận tình trạng nhà, giấy phép xây sửa nhà số 50/496; Tờ trình về nguồn gốc nhà của bà L1; tờ trình của UBND Quận Gò Vấp ngày 4/5/1994; Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/1994; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 26/9/1997 của Ban quản lý đất đai, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị Cẩm L1. Đã chứng minh tính đến thời điểm ông L được cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời năm 1991, thì bà Lê M – bà nội bà L1 cũng đã sử dụng phần đất thuộc bằng khoán 720 công khai ngay tình liên tục hơn 30 năm và tiếp đến là bà Lê Thị Cẩm L1, thuộc trường hợp chiếm hữu có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 190 Bộ luật dân sự (Sau đây viết tắt BLDS) 1995 (tương ứng Điều 183 BLDS 2005; Điều 165 BLDS 2015) nên phần đất bà M, bà L1 sử dụng và chuyển nhượng cho các bị đơn nêu trên là thuộc quyền sở hữu của bà L1 và bà L1 có quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt của chủ tài sản theo quy định tại Điều 173 BLDS 1995 – tương ứng Điều 164 BLDS 2005, Điều 158 BLDS 2015.

[2.3] Xét: Bằng khoán 720 H2 Thông Xã có diện tích 11.420m² do cụ Đặng Như Đ1 (ông cố ngoại của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L) đứng bộ, chỉ là một trong những loại giấy tờ để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đăng ký kê khai theo quy định của pháp luật và quan trọng nhất là người sử dụng đất phải có quá trình quản lý và “...*Đang sử dụng đất ổn định*...” theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Nhưng gia tộc cụ Đ1 và nguyên đơn ông L từ năm 1953 và tính đến thời điểm ông L được cấp giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời năm 1991 cho đến nay, hoàn toàn không có sử dụng phần diện tích đất thuộc bằng khoán 720 mà ông L tranh chấp với bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1 và hiện nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông L. Nên, Bằng khoán 720 mới chỉ là điều kiện cần nhưng chưa phải là điều kiện đủ là “...*Đang sử dụng đất ổn định*...” theo quy định của Luật đất đai 2003, 2013 nêu trên. Mặt khác, bên nguyên đơn cũng không đăng ký kê khai theo đúng quy định của pháp luật; không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất là nộp thuế; không

thực hiện các quyền quản lý, định đoạt, sử dụng đất từ năm 1953 đến nay. Theo tinh thần của Án lệ số 33/2020/AL ngày 05/02/2020, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì: *Người được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì. Trường hợp này, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.*

[2.4] Xét, bà Lê M và cháu nội là bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1 đã chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai sử dụng phần đất thuộc bằng khoán 720 và xây nhà ở có số X Đường N, Phường M, quận G; đã đăng ký kê khai đúng quy định và làm nghĩa vụ của người sử dụng đất là nộp thuế đất liên tục trong thời gian dài là đúng quy định tại Điều 4 “*Người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” Luật đất đai năm 1987; căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 “*...Người sử dụng đất ổn định, được UBND phường xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, cho nên ngày 27/7/1994, bà L1 được Ban quản lý đất đai cấp Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 26/9/1997, được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10432/97 cho bà Lê M và ông Văn T do bà Lê Thị Cẩm L1 đứng đơn khai trình diện tích nhà ở 73m², diện tích đất ở 157m². Vì vậy, việc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1 trả phần đất thuộc bằng khoán trong khi bị đơn đã đăng ký kê khai và quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1953, thực hiện nghĩa vụ thuế nhà đất và bà M, bà L1 còn xây dựng nhà ở ổn định là những căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, của Chính Phủ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bên nguyên đơn về việc buộc các bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trả lại đất thuộc bằng khoán hiện do bà L1 sử dụng là nhà đất số X Đường N và nhà trên diện tích đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho các bị đơn gồm: Vợ chồng Phùng Thị H2, Nguyễn Đức H1 (nhà X2 N), Lê Nguyễn H4, Lê Thị Diễm T2 (nhà 50 F N), Phạm Thị Ngọc S1 và Ngô Thanh T1 (nhà I2 N); Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Hùng C con là Bùi Thụy Ngọc T3 và Bùi Thụy Trâm A (nhà 50A), đều thuộc Phường V, quận G.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn và các chứng cứ chứng minh là việc chuyển nhượng, quản lý sử dụng ổn định từ năm 1998, 2001, 2002 đến nay, Hội đồng xét xử thấy:

- Bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1 đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà có kết cấu nhà 03 tầng tường gạch, cột gạch, sàn BTCT và quyền sử dụng diện tích đất 101,9m² thuộc một phần thửa đất số 42, tọa lạc tại địa chỉ số cũ X2 N, nay

có số mới X1 đường N, Phường Y, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh: Ngày 08/10/1998, bà Lê Thị Cẩm L1 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1 một phần căn nhà số 50/469 (số 50/496E) diện tích 11.7m x 5,2m, sau đó tiếp tục chuyển nhượng thêm 02 lần. Từ khi nhận chuyển nhượng ông H1, bà H2 đã xây dựng nhà ở ổn định và đóng thuế theo quy định. Đã lập Bản vẽ sơ đồ nhà đất để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính vào ngày 11/8/2018, do Công ty TNHH đo đạc xây dựng BTH lập, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp xác định diện tích đất: 101,9m²; diện tích nhà ở: 170,1m². Tính đến nay vợ chồng ông H1, bà H2 đã quản lý sử dụng nhà đất này 26 năm là xây dựng trước khi có Quyết định số 60/2017/QĐ-UB ngày 05/12/2017, của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh (Đến nay chưa có quyết định thay thế Quyết định 60). Căn cứ công văn trả lời số: 612/QLĐT ngày 29/8/2024 của Phòng Quản lý Đô Thị quận Gò Vấp; Công văn số: 983/TNMT ngày 25/9/2024 Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Gò Vấp cho thấy, nhà của ông H1, bà H2 không vi phạm quy hoạch và đủ điều kiện cấp tách thửa cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai 2024.

- Ông Ngô Thanh T1 và bà Phạm Thị Ngọc S1: Đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất diện tích 18,4m² thuộc một phần thửa đất 37 tờ bản đồ số 17, Gò Vấp đối với nhà số I2 N, nay có số mới X2 đường F, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T1 và bà S1: Nguồn gốc nhà đất này ban đầu do bà L1 bán cho ông Nguyễn Bá T3, bà Nguyễn Anh T4 vào năm 2000. Đến năm 2001, ông T3, bà T4 bán cho ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1, việc chuyển nhượng đều bằng giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1, bà S1 sửa chữa lại sinh sống; ngày 05/7/2018, Công ty TNHH đo đạc xây dựng BTH đã đo đạc lập Bản vẽ sơ đồ nhà đất được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp xác nhận; ông T1, bà S1 làm thủ tục đăng ký kê khai đề nghị UBND quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Theo Công văn số 983/TNMT ngày 25/9/2024, của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Gò Vấp đính kèm giấy chứng nhận cho thấy ông T1 và bà S1 đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH09294 ngày 19/10/2018, với diện tích đất 18,4m² nhà diện tích sàn 41,7m² theo số nhà mới nêu trên.

- Ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2: Đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà 03 tầng tường gạch, cột gạch, sàn BTCT, diện tích đất 17,5m² thuộc một phần thửa đất số 38, 39; địa chỉ số nhà cũ số 50 F N, nay số mới tại đường K, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H4 và bà T2, với nguồn gốc nhà đất ban đầu là nhà gác bán kiên cố mua giấy tay trực tiếp từ bà Lê Thị Cẩm L1 vào ngày 19/11/2000, sau đó có xin phép xây sửa lại như hiện nay. Ngày 05/7/2018, Công ty TNHH đo đạc xây dựng BTH đo đạc lập bản vẽ nhà đất và được Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp kiểm tra nội nghiệp xác nhận diện tích đất: 17,5m²; diện tích nhà ở: 48,1m² và sinh sống ổn định đến nay là 24 năm.

- Bà Bùi Thụy Ngọc T3 và Bùi Thụy Trâm A là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Bùi Hùng C đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà tường gạch mái tôn gác gỗ, quyền sử dụng diện tích đất 17,9m² thuộc một phần thửa đất số 39, 40, tọa lạc tại số nhà cũ 50A NVN, nay có số mới tại đường C, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 12/8/2024, của Trung Tâm đo đạc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cho người thừa kế ông C là bà Ngọc T3 và Trâm A. Nguồn gốc nhà đất này do bà Lê Thị Cẩm L1 xây bán cho bà Nguyễn Thị Tuyết N4 ngày 06/7/2001. Bà N4 bán cho bà Thái Kim S2 ngày 14/8/2001. Ngày 08/7/2002, bà S2 bán lại cho ông Bùi Hùng C. Việc chuyển nhượng giữa các bên bằng giấy tay, nhưng ông C và các con là bà Ngọc T3, Trâm A có xây sửa lại nhà sinh sống ổn định đến nay là 22 năm.

[3.1] Xét thấy: Theo như phân tích tại mục [2.3], [2.4] không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn nên mặc dù việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Lê Thị Cẩm L1 với các bị đơn đều bằng giấy viết tay không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bên bán đã nhận tiền, bên mua đã nhận nhà sinh sống ổn định lâu dài đến nay đều trên 20 năm và quá trình sử dụng này cũng đã bỏ tiền ra xây dựng sửa nhà là có công sức làm tăng giá trị đất. Các bên mua bán nhà không có tranh chấp nên có cơ sở xác định việc sử dụng đất của các bị đơn ổn định là một trong những căn cứ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 20, 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, của Chính Phủ.

[3.2] Xét nhà, đất hiện các bị đơn đang quản lý sử dụng thì nhà, đất số X2 N, số mới X1 đường N của vợ chồng bà H2, ông H1 đủ điều kiện tách thửa. Đối với nhà, đất số cũ 50F N, số mới tại đường K của vợ chồng ông H4, bà T2. Nhà, đất số cũ 50A NVN, số mới tại đường C của người kế thừa ông Bùi Hùng C là bà Bùi Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A. Tuy không đủ diện tích để tách thửa theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UB ngày 05/12/2017, của UBND Tp. Hồ Chí Minh (Chưa có quyết định thay thế), nhưng các căn nhà này có thửa riêng và các bị đơn đều sử dụng nhà đất ổn định trước khi có Quyết định số 60 và theo công văn trả lời số: 612/QLĐT ngày 29/8/2024 của Phòng Quản lý Đô Thị; công văn số: 983/TNMT ngày 25/9/2024 Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Gò Vấp, thì hai căn nhà thuộc quy hoạch đất ô phố, quy hoạch khu chức năng đất dân cư hiện hữu, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng...Đặc biệt đều có diện tích, chiều rộng mặt tiền thửa đất và chiều dài tương đương nhà I2 N, số mới X2 đường F của ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1 đã được UBND Quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH09294 ngày 19/10/2018, với diện tích đất 18,4m² nhà diện tích sàn 41,7m². Vì vậy, có cơ sở

chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã mua nêu trên.

Đối với ý kiến trình bày ngày 3/9/2024 của bị đơn bà Lê Thị Cẩm L1, phản bác không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn và xin vắng mặt có đề nghị Tòa công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở. Tuy nhiên trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ 2001 bà L1 không đưa ra yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều 72 BLTTDS và đến nay mới có yêu cầu là không đúng theo Điều 200 BLTTDS nên chưa được thụ lý, xem xét. Nhưng thực tế căn nhà số X Đường N của bà L1 ngày 26/9/1997, đã được UBND quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nay yêu cầu của bên nguyên đơn không được chấp nhận bà L1 có quyền liên hệ Cơ quan chức năng thực hiện thủ tục hành chính về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

[3.3] Từ những chứng cứ được xem xét đánh giá và căn cứ vào các quy định pháp luật đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L nay có người kế thừa quyền, nghĩa vụ bà Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thanh G, Nguyễn Thị Thu S, Nguyễn Tiến Đ; chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1; ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2; ông Bùi Hùng C có người kế thừa quyền, nghĩa vụ bà Bùi Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A; bà Phạm Thị Ngọc S1, ông Ngô Thanh T1 và đều có quyền liên hệ Cơ quan chức năng đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền theo quy định pháp luật. Vì vậy, chấp nhận ý kiến Luật sư H3 và ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và tại Quyết định số 31/KCTT ngày 21/9/2001, Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo quy định tại khoản 4, 5 Điều 41 và Điều 42 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự ngày 01/01/1990, đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: *“Kê biên, cấm chuyển dịch, mua bán, sang nhượng tài sản đang tranh chấp để tránh việc tẩu tán đối với căn nhà và khuôn viên tại số X đường N, Phường M, quận G (thuộc bằng khoán điền thổ số 720, H2 Thông xã, Quận Gò Vấp, lập bộ ngày 6/3/1940”*; Ngày 8/10/2001, Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành lập Biên bản kê biên đối là nhà đất của các bị đơn đang thực tế quản lý sử dụng thuộc khuôn viên đất nhà số. Thời điểm này luật không quy định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời phải đóng tiền bảo đảm. Bà Lê Thị Cẩm L1 có ý kiến ngày 3/9/2024; Ngày 26/8/2024, các bị đơn ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2; bà Phạm Thị Ngọc S1; ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2; bà Bùi Thụy Trâm A có đơn yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên và tại phiên tòa tiếp tục có yêu cầu hủy quyết định này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của các bị đơn được chấp nhận nên Quyết

định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên và Biên bản kê biên nhà ngày 8/10/2001 của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh – nay là Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hồ Chí Minh không còn cần thiết nữa, cần bị hủy bỏ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 138, 139, 142 của Bộ Luật Tổ tụng dân sự và Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Bên nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng: Xem xét thẩm định tại chỗ; lập bản đồ hiện trạng; Trưng cầu thẩm định giá; ủy thác tư pháp cho chị ông L. Nhưng không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu và đã nộp đủ.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là người cao tuổi có đơn xin miễn nên không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 3.100.000 đồng theo Biên lai đã nộp tiền tạm ứng án phí số 025008 ngày 12/07/2001 tại Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Các bị đơn ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2; ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2; Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Hùng C là bà Bùi Thụy Trâm A, bà Bùi Thụy Ngọc T3: Được chấp nhận yêu cầu phản tố nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0004965 ngày 10/6/2024 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do bị đơn bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1 nộp. Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005375 ngày 27/6/2024 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do người kế thừa, quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Hùng C – Bùi Thụy Trâm A, Bùi Thụy Ngọc T3 nộp. Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005374 ngày 27/6/2024 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do bị đơn ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2 nộp. Ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1 là người cao tuổi và có đơn được miễn không nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35, Điều 37; các Điều 147; 154, 157, 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228; khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 170, 173, 175, 196, 197, 198 Bộ luật dân sự 1995; Điều 164, Điều 195 BLDS 2005; Điều 158, Điều 184 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 4, khoản 5 Điều 14 Luật đất đai 1987; Điều 2; khoản 1 Điều 3 Luật đất đai 1993; khoản 1 Điều 50 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Các Điều 20, 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, của Chính Phủ;

Áp dụng Án lệ số 33/2020/AL ngày 05/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán nhân dân Tối cao;

Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi bổ sung năm 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông L là bà Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thanh G, Nguyễn Thị Thu S, Nguyễn Tiến Đ về việc: Buộc bà Lê Thị Cẩm L1; ông Nguyễn Đức H1, bà Phùng Thị H2; bà Phạm Thị Ngọc S1, ông Ngô Thanh T1; ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2; người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Hùng C là bà Bùi Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A tháo dỡ nhà trả lại phần đất đang sử dụng nêu trên cho bên nguyên đơn là các ông, bà kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn:

2.1. Công nhận quyền sở hữu nhà 03 tầng tường gạch, cột gạch, sàn BTCT và quyền sử dụng diện tích đất 101,9m² thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại địa chỉ số cũ X2 N đường N, nay số mới X1 đường N, Phường Y, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phùng Thị H2 và ông Nguyễn Đức H1.

2.2. Công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất diện tích 18,4m² thuộc một phần thửa đất 37 tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại địa chỉ số cũ I2 N nay số mới X2 đường số F, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ngô Thanh T1 và bà Phạm Thị Ngọc S1. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH09294 ngày 19/10/2018 của UBND Quận Gò Vấp.

2.3. Công nhận quyền sở hữu nhà 03 tầng tường gạch, cột gạch, sàn BTCT, quyền sử dụng đất diện tích đất 17,5m² thuộc một phần thửa đất số 38, 39 tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại địa chỉ số cũ 50F N, nay số mới tại đường K, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2.

2.4. Công nhận quyền sở hữu nhà tường gạch mái tôn gác gỗ, quyền sử dụng diện tích đất 17,9m² thuộc một phần thửa đất số 39, 40 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại địa chỉ số cũ 50A NVN, nay số mới tại đường C, Phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 12/8/2024, của Trung Tâm đo đạc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Bùi Thụy Ngọc T3, Bùi Thụy Trâm A – người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Hùng C.

Các bị đơn nêu trên có quyền liên hệ Cơ quan chức năng đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền theo quy định pháp luật hiện hành. Bà L1 có quyền liên hệ Cơ quan chức năng thực hiện thủ tục hành chính về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Bà S1, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận thì phải thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định.

3. Áp dụng các Điều 138, 139, 142 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020, của Hội đồng Thẩm phán nhân dân Tối cao:

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/KCTT ngày 21/9/2001, của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh về việc: “Kê biên, cấm chuyển dịch, mua bán, sang nhượng tài sản đang tranh chấp để tránh việc tẩu tán đối với căn nhà và khuôn viên tại số X Đường N, Phường M, quận G (thuộc bằng khoán điền thổ số 720, H2 Thông xã, Quận Gò Vấp, lập bộ ngày 6/3/1940” – khuôn viên tại số nhà 50/496 gồm các nhà, đất tọa lạc tại phường 7, quận Gò Vấp cụ thể: Nhà, đất tại đường N, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị Cẩm L1. Nhà, đất số cũ X2 N – số mới X1 N, Phường Y của bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1. Nhà, đất số cũ I2 N – số mới X2 đường F phường V của ông Ngô Thanh T1, bà Phạm Thị Ngọc S1. Nhà, đất số cũ X1 Đường N – số mới tại đường K phường V của ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2. Nhà, đất số cũ 50A NVN – số mới tại đường C, phường V, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Bùi Hùng C (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Bùi Thụy Trâm A, Bùi Thụy Ngọc T3. Hủy Biên bản kê biên nhà lập ngày 08/10/2001, tại căn nhà Số X Đường N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Phòng Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. *Về chi phí tố tụng*: Bên nguyên đơn đã tạm ứng nhưng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu và đã nộp đủ.

5. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn và người kế thừa là người cao tuổi có đơn xin miễn nên không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 3.100.000 (ba triệu một trăm nghìn) đồng theo Biên lai đã nộp tiền tạm ứng án phí số 025008 ngày 12/07/2001, tại Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, nay là Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bị đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí của Cục Thi hành án dân sự. Cụ thể: Bà Phùng Thị H2, ông Nguyễn Đức H1 được hoàn lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0004965 ngày 10/6/2024; Người kế thừa, quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Hùng C – Bùi Thụy Trâm A, Bùi Thụy Ngọc T3 được hoàn lại

300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005375 ngày 27/6/2024. Ông Lê Nguyễn H4, bà Lê Thị Diễm T2 được hoàn lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005374 ngày 27/6/2024.

6. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ. Đương sự ở nước ngoài được quyền kháng cáo trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày Bản án được tổng đạt, niêm yết 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:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đỗ Thị Hòa