

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 659/2023/DS-ST

Ngày: 23/11/2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất ở
và quyền sử dụng nhà ở”

NHÂN DANH

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lương

Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

-Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Bà Phan Thị Trúc - KSV

Ngày 23/11/2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 357/2014/TLST-DS ngày 26/11/2014 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 702/2023/QĐXXST-DS ngày 13/11/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Bà **Trần Đào Minh N**, sinh năm 1993

Địa chỉ: **388 L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**

Người đại diện hợp pháp của bà **Trần Đào Minh N** là ông **Cáp Chiến T1** (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 22/10/2014)

2/ Bà **Đào Ngọc T2**, sinh năm 1971

Địa chỉ: **388 L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**

Người giám hộ của bà **Đào Ngọc T2** là ông **Đào Nguyên T3** theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 344/2019/QĐST-DS ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình

- Bị đơn: Ông **Đào Nguyên T4**, sinh năm 1956

Địa chỉ: 388 L, Phường I, quận T, Tp Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Đào Nguyên T3**, sinh năm 1955

Địa chỉ: 47 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Ông **Đào Văn T5**, sinh năm 1960

Địa chỉ: 37/8/49 Đường số 44, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện hợp pháp của ông **Đào Nguyên T6** là ông **Đào Nguyên T4** (đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 24/10/2023)

3/ Ông **Đào Văn C**, sinh năm 1964

Địa chỉ: 1306/1 H, Phường P, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà **Trần Đào Minh N** có ông **C1** Chiến Thắng đại diện hợp pháp trình bày:

Căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ **số 388 L, phường I, Quận T, TP Hồ Chí Minh** (Diện tích khuôn viên 68,22 m², diện tích xây dựng 47,24 m²) của mẹ bà **N** là bà **Đào Ngọc C2** (chết năm 1998) xây dựng năm 1982 trên đất có nguồn gốc từ ông bà ngoại cho (ông ngoại là **Đào Văn P** mất năm 1986, bà ngoại là bà **Phạm Thị Đ** mất năm 1989). Đất nguyên là vườn rau không có giấy tờ, ông **P** và bà **Đ** mua bán giấy tay với chủ cũ không rõ tên, giấy tờ mua bán bị thất lạc. Năm 1991 bà **C2** nộp đơn xin hợp thức hóa nhà và được Ủy ban nhân cấp giấy chứng nhận theo quyết định số 36/QĐUB ngày 14/1/1992, do không có khả năng đóng thuế nhà ở nên bà **C2** có làm đơn xin miễn giảm tiền thuế nhà đất và không được chấp nhận, do đó ngày 20/9/1994, Ủy ban nhân dân quận **T** ban hành quyết định số 62/CV thu hồi hủy bỏ 139 giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà trong đó có căn nhà 18/8H cấp cho bà **Đào Ngọc C2**.

Năm 1997, bà **C2** sửa chữa một phần căn nhà lên gác gỗ diện tích 21,20 m² (phòng 1 và phòng 2 theo bản vẽ năm 2017). Sau đó bà **C2** ký hợp đồng cho thuê một phần căn nhà **số 18/8H đường L, phường I, quận T** với bên thuê là ông **Đặng Văn V**

Năm 1998 bà **C2** mất, bà **N** là con gái bà **C2** được hưởng thừa kế của mẹ với di sản thừa kế là nhà đất **số 18/8H đường L, phường I, quận T**. Do bà **N** còn nhỏ nên các cậu là **Đào Nguyên T3**, **Đào Nguyên T4**, **Đào Nguyên T6**, **Đào Nguyên C3** hợp thỏa thuận tạm giao căn nhà **số 18/8H đường L, phường I, quận T** cho ông **Đào Nguyên T4** trông coi, quản lý đến khi trẻ **Trần Đào Minh N** đủ 18 tuổi thì giao trả lại cho **Trần Đào Minh N**.

Ngày 09/3/2013 bà N đã trưởng thành, bà N làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền nhà thì bị ông Đào Nguyên T4 ngăn cản không ký vào bản tường trình đề bà bổ túc hồ sơ và có hành vi muốn chiếm hữu căn nhà số 18/8H đường L, phường I, quận T. Bà N làm đơn khiếu nại gửi ủy ban nhân dân phường I yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại biên bản họp hòa giải tranh chấp lập ngày 6/3/2014 tại Ủy ban nhân dân phường I, quận T không giải quyết được tranh chấp

Ngày 20/10/2014 bà N làm đơn khởi kiện ông Đào Nguyên T4 đến Tòa án nhân dân quận Tân Bình yêu cầu ông Đào Nguyên T4 phải trả toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: A L, phường I, quận T cho bà

N1 bà N làm đơn sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại 118/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích đất khuôn viên là 68,22m², tổng diện tích xây dựng là 68,43m² (theo bản vẽ lập ngày 20/01/2017) thuộc quyền sở hữu của bà Đào Ngọc C2. Do bà C2 đã mất nên con bà C2 là Trần Đào Minh N được hưởng thừa kế

+ Yêu cầu ông Đào Nguyên T4 phải giao trả lại toàn bộ nhà- đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho đồng thừa kế của bà Đào Ngọc C2 là bà Trần Đào Minh N

+ Bà Trần Đào Minh N được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà-đất đối với nhà đất tại 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng lập năm 2017.

Nguyên đơn là bà Đào Ngọc T2 có ông Đào Nguyên T3 là người giám hộ trình bày:

Sau năm 1975, ông Đào Văn P được UBND phường I quận T cấp cho 01 căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T- sau đây gọi tắt là nhà số 388). Trong quá trình sinh sống, do con cái đông, cuộc sống khó khăn nên khoảng năm 1978 ông P bà Đ có nhận chuyển nhượng bằng miệng với ông Trần Văn P1 (chết khoảng năm 1980) mảnh đất trồng tiếp giáp phía sau căn nhà 388 L để làm nơi trồng rau, làm chuồng chăn nuôi heo gà vịt cải thiện đời sống.

Đến khi con cái trong gia đình lớn, lập gia đình riêng, ông P bà Đ chia nhà đất cho các con để xây dựng nhà ở riêng.

Cụ thể:

1. Đào Nguyên T4 (Sinh năm: 1956), được cha mẹ cho căn nhà mang số 388 L, phường I, quận T, vẫn đang sử dụng để ở, hiện nay số mới là 373/1/158 L, phường I, quận T.

2. **Đào Văn T5** (Sinh năm: 1959), được cha mẹ cho căn nhà mang số 388A L, phường I, quận T, đã chuyển đi và bán lại cho người khác, hiện nay mang số mới là 373/1/160 L, phường I, quận T.

3. **Đào Văn C** (Sinh năm: 1962), được cha mẹ cho miếng đất nằm giữa hai căn nhà 388 của **Đào Nguyên T4** và 18/8H của **Đào Ngọc C2** đã chuyển đi và bán lại cho người khác, hiện nay mang số mới là 373/1/156/1 L, phường I, quận T.

4. **Đào Ngọc C2** (Sinh năm: 1951) được cha mẹ cho miếng đất nguyên là chuồng nuôi heo phía sau căn nhà của **Đào Nguyên T4** và **Đào Văn C**, để xây dựng thành nhà ở. Năm 1982 chị **C2** cải tạo lại chuồng heo thành căn nhà mang số 18/8H L, phường I, quận T, TP. (hiện nay mang số mới là 373/1/156/3 L, phường I, quận T và đang tranh chấp). Đến năm 1992 chị **C2** làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhà đất. Sau khi được **UBND quận T** cấp giấy chứng nhận nhà đất do không có tiền nộp thuế nên **UBND quận T** hủy bỏ giấy tờ nhà đất của chị **Đào Ngọc C2** mang số 18/8H đường L, phường I, quận T.

Đào Ngọc T2 từ nhỏ bị bệnh tâm thần, bỏ nhà đi lang thang không sống ở nhà. Sau khi cha mẹ chết **T2** ở với chị **Đào Ngọc C2** được thời gian ngắn rồi sau đó lại tiếp tục bỏ đi lang thang.

Riêng ông dù là con trai trưởng nhưng ông được **UBND quận T** cấp đất và ông tự xây nhà ở tại số 4/38A, **Lý Thường K** (nay là đường T) nên ông không nhận đất của cha mẹ.

Năm 1997 lúc này chị **C2** bệnh tật liên miên. (Chị **C2** là người khuyết tật, liệt một bên tay, chân), để tránh trường hợp xảy ra tranh chấp sau này nên gia đình có lập Bản thỏa thuận và cam kết nhà đất số 18/8H là của chị **C2** và em **T2**. Biên bản họp (ngày 27/05/1997) các anh chị em đều ký tên thừa nhận và có sự tham dự, chứng kiến của bà tổ trưởng khu phố **Lê Tuyết N2** ký.

Sau đó ngày 01 tháng 06 năm 1997 chị **C2** ký hợp đồng cho thuê một phần nhà 18/8H cho ông **Đặng Văn V1** thuê với giá 300.000/tháng, thời gian thuê 12 năm (từ ngày 01/6/1997 đến ngày 01/6/2009).

Năm 1998 chị **C2** chết.

Do cháu **N** (con chị **C2**) còn nhỏ, gia đình có hợp anh em và giao cho ông **Đào Nguyên Thanh** quản lý trông coi đến khi cháu **N** đủ 18 tuổi trả cho cháu. Biên bản họp gia đình ngày 27/5/2007 vẫn tiếp tục xác nhận nhà đất 18/8H là của chị **C2**, các anh em chỉ quản lý đến khi **N** đủ 18 tuổi.

Nay ông với tư cách là người giám hộ cho bà **Đào Ngọc T2**, ông vẫn giữ yêu cầu khởi kiện ngày 20/10/2014, cụ thể yêu cầu ông **Đào Nguyên T4** trả lại toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, **Thành phố Hồ Chí Minh** cho **Trần Đào Minh N** và **Đào Ngọc T2**

*Bị đơn – ông **Đào Nguyên T4** trình bày:* Căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP **Hồ Chí Minh** là tài sản của cha mẹ ông là bà

Đ và ông P để lại, khi ông bà chết không có di chúc để lại nhà đất cho bà C2, bà T2

Sau khi cha mẹ mất thì các anh em trong gia đình có họp và tạm thời giao căn nhà cho bà C2 quản lý trông coi. Việc bà C2 tự ý làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất không báo cho các anh em. Về phần bà T2 thì bị bệnh tâm thần hay tự ý bỏ nhà đi sau này các anh em mới biết bà T2 đã sinh con.

Khi bà C2 mất thì cháu N đã được ông T3 nuôi dưỡng. anh em thống nhất giao căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông trông coi, hàng tháng tiền thuê nhà chúng tôi đều thống nhất dùng tiền đó để nuôi cháu N ăn học, năm 1999 ông đại diện gia đình đứng ra kê khai và xin quyết định cấp sổ nhà để gắn đồng hồ điện nước và nộp nghĩa vụ đóng thuế phi nông nghiệp cho đến năm 2023. Anh em cũng thống nhất đến khi cháu N đủ 18 tuổi thì 1/3 căn nhà là cho cháu N ở, phần còn lại cho thuê và cháu N tự quản lý căn nhà

Tại bản thỏa thuận cam kết ngày 18/05/1997, anh em trong gia đình thống nhất chỉ giao cho cô T2 ngang 3,2m x 3,8m và chị Đào Ngọc C2 3,2 m x 3,8 m chứ không phải diện tích đã sửa theo bản thỏa thuận hiện tại là chị C2 6,2m x 3,8m, cô T2 4,2m x 3,8m, bản thỏa thuận này do ông Đào Nguyên T3 sửa lại

Sau khi các anh em bàn bạc thì thống nhất phương án như sau:

Căn nhà chia làm 3 phần:

1 phần cho cháu N sử dụng

1 phần cho bà T2

1 phần còn lại để thờ cúng ông/bà

Hiện nay vì các bên không thống nhất được phương án trên nên căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hiện vẫn do ông trông nom, quản lý.

Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, ông không có yêu cầu chia tài sản của cha mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đào Văn T5 có ông Đào Nguyên T4 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T5 thống nhất với lời trình bày của ông Đào Nguyên T4, ông không có yêu cầu chia tài sản của cha mẹ ông,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đào Văn C trình bày: Ông thống nhất ý kiến của bị đơn- ông Đào Nguyên T4, ông không có yêu cầu chia tài sản của cha mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đào Nguyên T3 trình bày: Ông không có tranh chấp gì đối với căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích đất khuôn viên là 68,22m², tổng diện tích xây dựng là 47,24 m² (theo HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991 của Ủy ban nhân dân quận T) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Đào Ngọc C2. Do bà C2 đã mất nên con bà C2 là Trần Đào Minh N được hưởng thừa kế

+ Yêu cầu ông Đào Nguyên T4 phải giao trả nhà- đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho đồng thừa kế của bà Đào Ngọc C2 là bà Trần Đào Minh N

+ Bà Trần Đào Minh N được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991 của Ủy ban nhân dân quận T.

Bà Trần Đào Minh N tự nguyện dỡ bỏ phần xây dựng không đúng theo hiện trạng nhà được hợp thức hóa năm 1992

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục, Tòa án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án dân sự nhận thấy cần xác minh thu thập tài liệu chứng cứ xác định: Căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, thành phố Hồ Chí Minh được hợp thức hóa nhà tự xây cất năm 1992 đến nay có sự thay đổi gì không (diện tích được công nhận, diện tích quy hoạch, lộ giới bao nhiêu (nếu có)), do đó cần phải đo đạc để lập bản vẽ lại theo đúng mẫu bản vẽ sơ đồ nhà đất đã được ban hành và kiểm tra nội nghiệp để có cơ sở giải quyết vụ án được khách quan, chính xác. Cần xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà C2 như : Quan hệ hôn nhân (bà C2 và ông L có đăng ký kết hôn không? có quan hệ vợ chồng hợp pháp không? nếu có thì từ thời điểm nào?), con nuôi, cha nuôi, mẹ nuôi. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu nhà và sử dụng đất tại 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình yêu cầu tạm

ngừng phiên tòa với lý do: Cần xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà C2; Cần phải đo đạc để lập bản vẽ lại theo đúng mẫu bản vẽ sơ đồ nhà đất đã được ban hành và kiểm tra nội nghiệp để có cơ sở giải quyết vụ án được khách quan, chính xác.

Nhận thấy: Bà Đào Ngọc C2 chết ngày 03/6/1998, cha mẹ của bà C2 là bà Phạm Thị Đ (mất năm 1989) và ông Đào Văn P (mất năm 1986), bà C2 có chung sống với ông Trần Ngọc L1 nhưng không đăng ký kết hôn và có một con tên Trần Đào Minh N, sinh ngày 05/10/1993, ông Trần Ngọc L1 mất năm 2003. Tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất nội dung này, đồng thời căn cứ vào giấy khai sinh và các giấy chứng tử có tại hồ sơ, có cơ sở xác định bà Trần Đào Minh N là người thừa kế của bà Đào Ngọc C2 theo quy định của pháp luật.

Nhà và đất tại số 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Phòng xây dựng Ủy ban nhân dân quận T lập bản vẽ số 3892 ngày 05/11/1991; Ngày 18/11/2012 đã được vẽ lại theo bản vẽ số 3582/HĐĐV 2012, bản vẽ này đã được Phòng quản lý đô thị- Phòng tài nguyên môi trường quận T xác nhận hiện trạng; Ngày 20/01/2017, đã được vẽ lại tuy nhiên bản vẽ này chưa được xác nhận hiện trạng. Nhận thấy tuy hiện trạng thực tế có sự thay đổi, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện dỡ bỏ phần xây dựng không đúng theo hiện trạng nhà được hợp thức hóa năm 1992 (theo bản vẽ số 3892 của Phòng xây dựng Ủy ban nhân dân quận T ngày 05/11/1991), do đó không cần thiết lập bản vẽ lại.

Từ các cơ sở trên, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Viện Kiểm Sát nhân dân quận Tân Bình về việc tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Phạm Thị Đ và ông Đào Văn P đều đã mất, ông P và bà Đ có con là Đào Nguyên T3, Đào Nguyên T4, Đào Văn T5, Đào Văn C, Đào Ngọc C2, Đào Ngọc T2

Nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh theo lời trình bày của ông Đào Nguyên T3, ông Đào Nguyên T4, ông Đào Văn T5, ông Đào Văn C có nguồn gốc là của cha mẹ là bà Phạm Thị Đ và ông Đào Văn P để lại, tuy nhiên các bên đều không có chứng cứ để chứng minh về nguồn gốc nhà đất theo như lời trình bày trên. Ông Đào Nguyên T3, Đào Nguyên T4, Đào Văn T5, Đào Văn C đều không có yêu cầu chia tài sản là nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh.

Tại bản thỏa thuận cam kết ngày 18/05/1997, bà Đào Ngọc C2, ông Đào Nguyên T3, Đào Nguyên T4, Đào Văn T5, Đào Văn C thống nhất ghi nhận căn nhà 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh là của cha mẹ để lại cho bà Đào Ngọc C2 và bà Đào Ngọc T2 với diện tích của bà C2 là 6,2m x 3,8m, bà T2 4,2m x 3,8m, theo ông T4 trình bày bản thỏa thuận này do ông Đào Nguyên T3 sửa lại thực tế của bà T2 ngang 3,2m x 3,8m và bà C2 3,2 m x 3,8

m. Nay ông T4, ông T5, ông C đều không đồng ý theo bản thỏa thuận trên, đồng thời bản thỏa thuận này không có chữ ký của bà Đào Ngọc T2, nên thỏa thuận này không có hiệu lực

Ông Đào Nguyên T4 trình bày sau khi bà C2 mất thì ông được gia đình giao trông coi căn nhà và đến năm 1999 ông đứng ra kê khai nhà đất và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đối với căn nhà trên, hiện ông là người đang quản lý căn nhà trên.

Bà Trần Đào Minh N trình bày nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của bà Phạm Thị Đ và ông Đào Văn P đã cho mẹ bà là Đào Ngọc C2, bà C2 đã xây nhà trên đất vào năm 1982, năm 1991 bà C2 làm đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà tự xây cất và được Ủy ban nhân quận T cấp quyết định về việc hợp thức hóa nhà tự xây cất số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) nội dung quyết định cho phép bà Đào Ngọc C2 được phép hợp thức hóa nhà tự xây cất năm 1982 mang số 18/8H L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh, loại nhà cấp 3, tường xây, mái tôn, nền gạch, diện tích xây dựng 47,24 m². Ngày 20/09/1994, Ủy ban nhân dân quận T ra quyết định số 62/CV quyết định về việc hủy bỏ 139 giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà trong đó có căn nhà A L. phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh cấp cho bà C2 với lý do “đã có chủ quyền nhưng chủ sở hữu không liên hệ nhận lại”, theo bà N trình bày việc bà C2 không liên hệ nhận là do bà C2 không có khả năng đóng thuế nhà ở nên có làm đơn xin miễn giảm tiền thuế nhà đất và không được chấp nhận.

Nhận thấy nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh đã có quyết định hợp thức hóa vào năm 1992 cho bà Đào Ngọc C2, do đó căn cứ điểm a khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 có cơ sở đề công nhận bà Trần Đào Minh N là người thừa kế của bà Đào Ngọc C2 (đã chết) được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh đúng theo diện tích và hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của Ủy ban nhân dân quận T, cụ thể: loại nhà cấp 3, tường xây, mái tôn, nền gạch, diện tích xây dựng 47,24 m².

Bà Trần Đào Minh N được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo diện tích và hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của Ủy ban nhân dân quận T.

Chấp nhận yêu cầu của bà N về việc yêu cầu ông Đào Nguyên T4 phải giao trả lại cho bà Trần Đào Minh N là người thừa kế của bà Đào Ngọc C2 nhà và đất

tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà B Trần Đào Minh N về việc dỡ bỏ phần xây dựng thêm ngoài hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của Ủy ban nhân dân quận T

Bà Trần Đào Minh N yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh với diện tích đất khuôn viên là 68,22m², tổng diện tích xây dựng là 47,24 m² (theo HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991 của Ủy ban nhân dân quận T). Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu công nhận bà Trần Đào Minh N được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh đúng theo diện tích và hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của Ủy ban nhân dân quận T, cụ thể: loại nhà cấp 3, tường xây, mái tôn, nền gạch, diện tích xây dựng 47,24 m², do đó bà N phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đ căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023746 ngày 5/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Đối với yêu cầu của bà Đào Ngọc T2 về việc yêu cầu ông Đào Nguyên T4 trả lại toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Trần Đào Minh N và Đào Ngọc T2. Nhận thấy không có cơ sở về việc bà Đào Ngọc T2 là chủ sở hữu nhà và sử dụng đất tại địa chỉ trên, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Đào Ngọc T2.

Bà Đào Ngọc T2 có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi, căn cứ Điều 2 Nghị định 28/2012/NĐ-CP và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án bà T2 không phải chịu án phí sơ thẩm.

H lại cho bà Trần Đào Minh N và bà Đào Ngọc T2 số tiền đã nộp là 200.000 đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07834 ngày 05/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đào Nguyên T4 là người cao tuổi được miễn án phí Dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 234, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn – bà **Trần Đào Minh N.**

- Công nhận bà **Trần Đào Minh N** là người thừa kế của bà **Đào Ngọc C2** được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) **L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh** có diện tích xây dựng 47,24 m², loại nhà cấp 3, tường xây, mái tôn, nền gạch (theo diện tích và hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991)) của **Ủy ban nhân dân quận T**).

Bà **Trần Đào Minh N** được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) **L, phường I, quận T, TP Hồ Chí Minh** theo diện tích và hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của **Ủy ban nhân dân quận T**.

Chấp nhận yêu cầu của bà **Trần Đào Minh N** về việc yêu cầu ông **Đào Nguyên T4** phải giao trả lại nhà và đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) **L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** cho bà **Trần Đào Minh N**

Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Trần Đào Minh N** về việc dỡ bỏ phần xây dựng thêm ngoài hiện trạng nhà đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của **Ủy ban nhân dân quận T**.

Bác một phần yêu cầu của bà **Trần Đào Minh N** đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất nằm ngoài diện tích đất đã được cấp theo quyết định số 36/QĐ-UB ngày 14/01/1992 (đính kèm HĐHT số 3892 ngày 05/11/1991) của **Ủy ban nhân dân quận T**,

Bác yêu cầu của bà **Đào Ngọc T2** về việc yêu cầu ông **Đào Nguyên T4** trả lại toàn bộ nhà đất tại địa chỉ 18/8H (nay là số 373/1/156/3) **L, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh** cho bà **Trần Đào Minh N** và bà **Đào Ngọc T2**.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà **Trần Đào Minh N** phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) cần trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023746 ngày 5/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Hoàn lại cho bà **Trần Đào Minh N** và bà **Đào Ngọc T2** số tiền đã nộp là 200.000 đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07834 ngày 05/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Đào Nguyên T4** là người cao tuổi được miễn án phí Dân sự sơ thẩm

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án .

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

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

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận: THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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

Nguyễn Thị Hồng Vân

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM
Nơi nhận: THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;

- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hồng Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

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

Nguyễn Thị Hồng Vân