

Bản án số: 759/2022/DS-PT

Ngày 14 – 11 – 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy quyết định cá biệt và đòi nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông V Thanh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 312/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt và đòi nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 384/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2075/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Trung Q, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 2/4D, Tổ 5, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, (*vắng mặt*);

2. Bà Hồ Thị Thu L, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 43/1B HTP, Tổ 8, Khu phố 6, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*);

Ông Nguyễn Trung Q ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Hồ Thị Thu L theo Giấy ủy quyền ngày 08/4/2016 và Giấy ủy quyền ngày 10/02/2020.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Ph (chết ngày 21/6/2017);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc Ph:

1. Ông Nguyễn Trung Tr, sinh năm 1955; địa chỉ thường trú: Số 66/13 Khu phố 6, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 2/4C Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

2. Bà Nguyễn Thu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: Số cũ 2/4C Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; số mới: Số 2028 HTP, Khu phố 7, Thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

3. Ông Nguyễn Trung Ph1, sinh năm 1957; địa chỉ thường trú: Số 6/10D Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số 2/4D Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(xin vắng mặt)*;

4. Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1958; địa chỉ thường trú: Số 2/4 Bis, Tổ 5, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số 2/4C Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

Người đại diện theo ủy quyền của ông N (theo Giấy ủy quyền ngày 23/3/2021): Ông Nguyễn Nhật H, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 424A HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

5. Bà Nguyễn Thu L1 (Thu L1 Nguyen), sinh năm 1963; địa chỉ: B. 28B, st tv.9670 L., Denmark, *(vắng mặt)*;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 (theo Giấy ủy quyền ngày 29/8/2019): Ông Nguyễn Trung Kh, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 424 HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L1: Ông Trần Thanh Kh1 – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Thanh Kh1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 378/24 XVNT, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

6. Ông Nguyễn Trung V, (chết năm 1999);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trung V:

6.1. Bà Nguyễn Thị Ph2, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 2/4B, Tổ 5, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

6.2. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1972; địa chỉ: S., 9681 Ranum Denmark, *(vắng mặt)*;

6.3. Bà Nguyễn Thị Hồng V1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 442, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

6.4. Ông Nguyễn Trung D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 2/4B, Tổ 5, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

Bà Nguyễn Thị Thanh Th, bà Nguyễn Thị Hồng V1 và ông Nguyễn Trung D ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Ph2 theo các Giấy ủy quyền ngày 05/01/2021 và ngày 31/7/2019.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thu L1 (Thu L1 Nguyen), sinh năm 1963; địa chỉ: B. 28B, st tv.9670 L., Denmark, *(vắng mặt)*;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 (theo Giấy ủy quyền ngày 29/8/2019): Ông Nguyễn Trung Kh, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 424 HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

2. Ông Nguyễn Trung Ph1, sinh năm 1957; *(xin vắng mặt)*;

3. Bà Võ Thị Tú Tr1, sinh năm 1975; *(vắng mặt)*;

Ông Ph1 và bà Tr1 cùng địa chỉ thường trú: Số 6/10D Khu phố 7, Thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng địa chỉ tạm trú: Số 2/4D Khu phố 7, Thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Trung Tr, sinh năm 1955; địa chỉ thường trú: Số 66/13 Khu phố 6, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 2/4C Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

5. Bà Nguyễn Thu Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: Số cũ 2/4C Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; số mới: Số 2028 HTP, Khu phố 7, Thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*;

6. Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1958; địa chỉ thường trú: Số 2/4 Bis Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Số 2/4C Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

Người đại diện theo ủy quyền của ông N (theo Giấy ủy quyền ngày 23/3/2021): Ông Nguyễn Nhật H, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 424A HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

7. Bà Nguyễn Thị Ph2, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 2/4B, Tổ 5, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

8. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1972; địa chỉ: S., 9681 Ranum Denmark, *(vắng mặt)*;

9. Bà Nguyễn Thị Hồng V1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 442 Khu phố 7, Thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

10. Ông Nguyễn Trung D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 2/4B, Khu phố 7, Thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, (*vắng mặt*);

Bà Nguyễn Thị Thanh Th, bà Nguyễn Thị Hồng V1 và ông Nguyễn Trung D ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Ph2 theo các Giấy ủy quyền ngày 05/01/2021 và ngày 31/7/2019).

11. Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 330 đường NB, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, (*xin vắng mặt*);

- *Người kháng cáo:*

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q (do bà Hồ Thị Thu L là người đại diện theo ủy quyền của ông Q thực hiện).

+ Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph là bà Nguyễn Thu L1 (do ông Nguyễn Trung Kh là người đại diện theo ủy quyền của bà L1 thực hiện).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện ngày 22/12/2015 và trong quá trình tham gia tố tụng vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L, do bà L đại diện trình bày:*

Cha mẹ ông Q là ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Lâm Thị Th1 có 7 người con chung, gồm: ông Nguyễn Trung Tr, sinh năm 1955; bà Nguyễn Thu Đ, sinh năm 1956; ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1958; ông Nguyễn Trung Ph1, sinh năm 1960; ông Nguyễn Trung Q, sinh năm 1961; bà Nguyễn Thu L1, sinh năm 1963. Ông Nguyễn Trung V, sinh năm 1951, chết năm 1999, là con riêng của ông Ph với vợ trước (ông V có vợ là bà Nguyễn Thị Ph2, sinh năm 1953, và các con là Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1972, Nguyễn Thị Hồng V1, sinh năm 1974 và Nguyễn Trung D, sinh năm 1976).

Ông Ph và bà Th1 chung sống từ năm 1950. Quá trình chung sống với ông Ph, bà Th1 được cha mẹ của bà Th1 cho hơn một hecta đất bao gồm ruộng và vườn thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 01, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh). Toàn bộ diện tích đất này được hai vợ chồng bà Th1, ông Ph cùng sử dụng chung; đến năm 1986, ông Ph và bà Th1 thỏa thuận chia cho các con ra ở riêng, mỗi người một phần, không đo đạc cụ thể, nhưng ông bà có hướng dẫn, theo đó các con tự phân định ranh đất để làm nhà ở và giấy tờ hợp thức hóa của ai người đó làm. Trong số các con ông Ph, có người làm nhà ở và cũng có người bán đất để đi nơi khác sinh sống. Phần ông Q và bà Lê Thị Thu V2 (vợ trước của ông Q nay đã ly hôn) được cha mẹ cho 300m² đất, có làm giấy tay bà Th1 ký, trong đó xác định

ranh đất được ghi cụ thể: Mặt trước giáp đường Liên tỉnh 15, trừ lộ giới 15m, có chiều ngang 15m (tính từ sát ranh xí nghiệp nước đá), chiều dài 20m.

Ngay khi được cha mẹ cho phần đất trên, ông Q đã làm thủ tục xin phép sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân (UBND) huyện NB. Đến ngày 12/8/1986, UBND huyện NB cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB cho ông Nguyễn Trung Q, tại khoản 1 nêu rõ: “Được sử dụng diện tích đất theo sơ đồ vị trí đính kèm đơn xin để cất nhà bằng vật liệu nhẹ”, cũng tại khoản 2 nêu: “Diện tích được cấp 300m², ngang 15m, dài 20m”, thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 01, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên phần đất này, ông Q có xây dựng nhà tạm cấp bốn có diện tích ngang 4,50m, dài khoảng 16m, tổng diện tích nhà khoảng 72m². Thực tế, ông Q sinh sống tại ngôi nhà này và tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa ngôi nhà trên.

Ngày 17/9/1986, UBND huyện NB đã cấp Giấy phép hợp thức hóa xây cất nhà số 238/GP-UB cho ông Q đối với ngôi nhà trên theo Bản vẽ hiện trạng nhà đất số 2/4D Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB đã được phê duyệt ngày 12/9/1996 do Công ty Xây dựng và Phát triển nhà thuộc Ban Tài chính Quản trị Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh lúc bấy giờ. Ông Nguyễn Trung Q cũng đã nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế trước bạ nhà đất đối với Nhà nước cho căn nhà 72m²/300m² trên khu đất có tổng diện tích 300m². Quá trình sử dụng, ông Q cũng đã hoàn tất nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và ở ổn định từ năm 1986 đến năm 2003. Đến ngày 08/01/2003, anh ruột ông Q là ông Nguyễn Trung Ph1 và vợ là bà Võ Thị Tú Tr1 ký giấy mượn toàn bộ nhà và đất của ông Q để ở tạm trong thời hạn 02 năm. Lúc này, ông Q có công việc phải đi làm xa nên đồng ý để ông Ph1 cùng vợ là bà Võ Thị Tú Tr1 và con tên Nguyễn Trung D ở tạm trên khu đất này. Thực tế, các bên thỏa thuận khi nào ông Q cần lấy nhà, đất trên thì ông Ph1 trả lại.

Năm 2015, ông Q tiến hành đo đạc toàn bộ khu đất để được cấp đổi giấy phép sử dụng đất và giấy phép xây nhà do UBND huyện NB cấp năm 1986 theo mẫu giấy mới. Trong quá trình tiến hành đo đất, ông Q có chỉ ranh giới tứ cận để Công ty đo đạc xác lập ranh giới thì ông Ph và các con ngăn chặn và không cho ông Q đo khu đất của mình. Cụ thể là ông Ph tự ý thuê người dựng hàng rào có diện tích khoảng 100m² trong phần đất của ông Q. Không những thế, khi ông Q mượn Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 371/2008/GCN-UB được UBND huyện NB cấp ngày 18/8/2008 cho ông Ph thì còn phát hiện phần đất 66m² thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Q lại nằm trong phần đất thuộc giấy chứng nhận của ông Ph.

Căn nhà số 2/4D Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB nằm trong khu đất 300m² hiện nay ông Ph1 cùng vợ là bà Võ Thị Tú Tr1 đang chiếm giữ một phần đất còn lại (ngoài phần ông Ph chiếm giữ), ông Q đã nhiều lần yêu cầu ông Ph1 dọn đi nơi khác và trả lại nhà, đất cho ông Q nhưng ông Ph1 không thực hiện theo cam kết của mình.

Ngày 09/12/2015, ông Q nộp đơn nhờ Ban Tư pháp thị trấn NB mời các bên lên để hòa giải nhưng hai lần mà ông Ph không có mặt nên Ban tư pháp đã chuyển đơn của ông Q đến Tòa án nhân dân huyện NB giải quyết để ông Ph trả lại phần đất ông Ph xây hàng rào và phần đất nằm trong sổ hồng của ông Ph do cấp lần lên đất của vợ chồng ông Q, bà L. Trị giá tài sản đất mà ông Ph chiếm hàng rào 100m² + sổ hồng là 66m² (20.000.000đ/m²) là 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ông Q và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế số 797862764300938, hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB với diện tích đất là 125,3m² thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 72, tọa lạc tại 422A HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2016 và 13/11/2020, Đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 27/10/2020, Bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Hồ Thị Thu L đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung Q bổ sung thêm 02 yêu cầu khởi kiện gồm:

1. Công nhận diện tích 300m² đất và nhà thuộc quyền sử dụng của ông Q và bà L theo Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 của UBND huyện NB cấp. Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Ph, bà Lâm Thị Th1 phải trả lại hiện trạng phần đất diện tích 166m² (gồm phần đất trong hàng rào và phần lấn trong giấy chứng nhận) tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB cấp ngày 12/8/1986 thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Trung Q.

2. Buộc ông Nguyễn Trung Ph1, bà Võ Thị Tú Tr1 và những người đang cư trú phải trả lại phần nhà, đất đã mượn diện tích sử dụng thực tế là 134m² theo cam kết mượn nhà năm 2003.

Bà L và ông Q đồng ý với giá trị thẩm định giá khu đất tranh chấp 300m² là 34.220.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá 140920.CTHCM1 ngày 21/9/2020 do Công ty Cổ phần thẩm định giá TĐ lập.

- Theo Bản tự khai ngày 23/6/2016, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph có ông Vũ Văn Ng đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Lâm Thị Th1 chung sống từ năm 1950, có 06 người con chung gồm: Nguyễn Trung Tr, Nguyễn Thu Đ, Nguyễn Trung Ph1, Nguyễn Trung N, Nguyễn Trung Q và Nguyễn Thu L1. Ngoài ra, trước khi sống với bà Th1 thì ông Ph có 01 người con riêng là Nguyễn Trung V (sinh năm 1951, chết năm 1999; có vợ là Nguyễn Thị Ph2, sinh năm 1953 và 03 người con gồm bà Nguyễn Thị Thanh Th, bà Nguyễn Thị Hồng V1 và ông Nguyễn Trung D).

Nguồn gốc nhà, đất ông Q cùng vợ là bà L tranh chấp là của vợ chồng ông Ph, bà Th1 có được từ việc nhận chuyển nhượng đất tại NB do ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị K bán là 10.000m². Năm 1986, ông Q có xin mẹ là bà Th1 thừa đất để cất nhà. Bà Th1 đồng ý ký giấy tay cho ông Q phần đất diện tích 100m², có vị trí giáp tường rào Xí nghiệp nước đá NB cũ. Trong giấy cho chỉ ghi số diện tích, không ghi chữ. Tuy nhiên, sau này ông biết được người vợ cũ của ông Q là bà Lê Thị Thu V2 tự ý ghi thêm số 1 trước số 5 trên giấy cho là 15 x 20 = 300m² thay vì cho là 100m². Việc bà Th1 cho ông Q đất thì ông Ph không hề hay biết và không ký tên vào giấy đó. Sau này bà Th1 có nói lại cho ông Ph sự việc này. Năm 2002, ông Q đi nước ngoài. Đến năm 2003 – 2004, ông Ph cất nhà trên phần đất này. Năm 2006, ông Q có về Việt Nam và không có ý kiến cũng như tranh chấp gì.

Năm 2000, ông Ph và bà Th1 được UBND huyện NB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 200m² đất tại thửa số 25-1, tờ bản đồ số 22 và quyền sở hữu căn nhà 109,8m² trên thửa đất này. Năm 2007, bà Th1 chết. Ngày 28/8/2008, UBND huyện NB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là đồng sở hữu và đại diện cho các đồng thừa kế của bà Lâm Thị Th1 công nhận đối với phần diện tích 125,3m² tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 72 và quyền sở hữu nhà ở là 18,2m².

Nay bà Th1 đã chết và ông Ph đã lớn tuổi, nguyện vọng của bà Th1 và ông Ph là chỉ đồng ý cho ông Q thừa đất là 100m² (ngang 5m, dài 20m), việc cho ông Q thừa đất 300m² (ngang 15, dài 20m) là không đúng và nếu cho như vậy thì ông Ph sẽ không có lối đi vào phần đất phía sau của ông Ph.

- Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 05/9/2019 của bà Nguyễn Thu L1, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có ông Nguyễn Trung Kh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây của cha mẹ bà L1 là ông Nguyễn Ngọc Ph chết

năm 2017 và bà Lâm Thị Th1 chết năm 2007. Lúc còn sống, vào năm 1984, bà Th1 có ký giấy cho ông Q (anh bà L1) một thửa đất có diện tích ngang 5m, dài 20m, tổng diện tích 100m² nằm ở vị trí mặt tiền đường HTP, cặp tường rào Xí nghiệp nước đá NB cũ, nhưng do sơ suất trong giấy viết tay chỉ ghi số 5, không mở ngoặc ghi bằng chữ, nên vợ cũ của ông Q là bà Lê Thị Thu V2 ghi thêm trong giấy viết tay số 1 tức là ngang 15m x 20m = 300m².

Việc ông Q được UBND huyện NB cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 thì cha mẹ bà L1 không biết. Năm 1990 – 1994, khi phát hiện ông Q được cấp Giấy phép, cha mẹ bà L1 khởi kiện ông Q ra Tòa án nhân dân huyện NB để yêu cầu hủy “Giấy phép sử dụng đất” cấp cho ông Q. Sự việc tranh chấp kéo dài đến năm 2001 thì ông Q đi nước ngoài, khoảng năm 2003 – 2004 ông Ph và bà Th1 xây dựng nhà, lúc đó ông Q về nước thăm ông Ph và không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L1 không đồng ý.

Bà L1 phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Trung Q.

Bà L1 đồng ý với giá trị thẩm định giá đất là 34.220.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 140920.CTHCM1 ngày 21/9/2020 do Công ty Cổ phần thẩm định giá TĐ lập.

- Ông Nguyễn Trung Tr là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của của ba ông là Nguyễn Ngọc Ph và mẹ là Lâm Thị Th1 như ông Ph trình bày. Ông Ph và bà Th1 có 06 người con chung. Ông Nguyễn Trung V là con riêng của ông Ph với vợ trước (đã chết). Ông là đồng thừa kế đối với phần di sản mẹ ông là bà Th1 để lại. Trước đây, ông Q có xin bà Th1 cất nhà, ông cũng đã đồng ý tháo dỡ, để trống phần đất tạo điều kiện cho ông Q cất nhà. Ông không chứng kiến lúc bà Th1 ký giấy cho đất cho ông Q nhưng ông có được bà Th1 nói lại cho ông Q 100m² đất. Đã nhiều năm khi cha mẹ ông còn sống thì năm nào ông Q cũng về nước 03 tháng nhưng ông Q không làm được giấy đất ở và nhà ở là vì ông Q không có giấy tờ nguồn gốc đất có chữ ký của cha là ông Ph. Đến khi mẹ vừa mất, ông Q mới làm giấy xác nhận nhà ở nhưng không đủ điều kiện hợp lệ nên ông Q đã khởi kiện cha ruột ông Ph là người có nguồn gốc đất đứng tên trong sổ bộ.

Ông Tr đồng ý với giá trị thẩm định giá là 34.220.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 140920.CTHCM1 ngày 21/9/2020 do Công ty Cổ

phần thẩm định giá TĐ lập. Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB cấp cho ông Q.

- Ông Nguyễn Trung N (có ông Nguyễn Nhật H là đại diện theo ủy quyền), bà Nguyễn Thu Đ, ông Nguyễn Trung Ph1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Các ông, bà là con của ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Lâm Thị Th1 và là đồng thừa kế đối với phần di sản mà ông Ph, bà Th1 để lại. Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Trung Tr và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1.

Riêng ông Nguyễn Trung Ph1 xác nhận việc vợ chồng ông mượn nhà của ông Q từ năm 2003 nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà của ông Q.

- Bà Nguyễn Thị Ph2, bà Nguyễn Thị Thanh Th, bà Nguyễn Thị Hồng V1 và ông Nguyễn Trung D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trung V (chết năm 1999), do bà Ph2 đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Trung V là chồng bà Ph2. Ông V là con riêng của ông Ph và vợ trước. Sau khi mẹ ông V chết, ông Ph lấy bà Th1. Bà Ph2 về làm dâu gia đình chồng vào cuối năm 1971, sáu người em chồng lúc đó còn nhỏ đi học, nhiều khi đi chứng giấy tờ, bà cũng được cha mẹ cho xem các giấy tờ nguồn gốc đất của gia đình đã có từ rất lâu, đứng tên của cha mẹ. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà có ý kiến như sau: Tất cả giấy tờ và nguồn gốc đất của cha mẹ chồng của bà có nộp tại Tòa án là đúng sự thật, nên bà L xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế là không hợp lý.

- Tại Văn bản số 439/UBND-TNMT ngày 12/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện NB trình bày:

Việc cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 cho ông Nguyễn Trung Q là đúng theo quy trình của pháp luật bao gồm: Giấy cho sử dụng ruộng đất, Đơn xin sử dụng ruộng đất, Sơ đồ vị trí, báo cáo thực địa. Ủy ban nhân dân huyện NB đề nghị xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng, hòa giải và xét xử vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

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

- Bà Hồ Thị Thu L là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q, trình bày:

1- Giữ nguyên yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng 300m² đất tại địa chỉ cũ 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Yêu cầu ông Ph1 và bà Tr1 trả lại phần nhà, đất thực tế mượn sử dụng 134m² cho vợ chồng bà.

3- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Ph và đại diện các đồng thừa kế của bà Th1; buộc phía bị đơn trả lại phần diện tích 166m² (gồm hàng rào 100m² và phần diện tích 66m² chồng lấn theo Giấy chứng nhận).

Bà L trình bày thêm, hiện toàn bộ nhà, đất này đang để trống vì ông Ph1 và bà Tr1 không còn sử dụng. Hiện hữu trên đất vẫn còn hàng rào tồn tại nhưng đất trống, phía bị đơn không sử dụng và bà đang quản lý. Phía bà L, ông Q đồng ý tự tháo dỡ hàng rào nếu được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn và người liên quan chịu chi phí tháo dỡ hàng rào.

Về chi phí thẩm định giá; chi phí đo đạc bản đồ: Ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Ph, gồm:

+ Ông Nguyễn Trung Kh là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thu L1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q.

+ Ông Nguyễn Trung Tr, bà Nguyễn Thu Đ cùng trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi phiên tòa sơ thẩm tạm ngừng ngày 31/12/2021 để thu thập bổ sung chứng cứ; ngày 09/3/2022, ông Nguyễn Trung Ph1 và ông Nguyễn Trung Kh, là người đại diện cho bà Nguyễn Thu L1, có đơn yêu cầu độc lập về việc chia thừa kế đối với đất và nhà của ông Ph theo di chúc tại địa chỉ 422A, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18/8/2008). Đồng thời, yêu cầu được hưởng di sản thừa kế của ông Ph tương đương 1/6 giá trị di sản nhà, đất tại địa chỉ 422A, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh là 10,44m² đất và phần nhà có diện tích

1,5m² giá trị tương đương 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/3/2022, các đương sự đã rút đơn yêu cầu này để chờ kết quả giải quyết vụ án đang tranh chấp. Sau khi có kết quả xét xử sẽ khởi kiện bằng vụ án khác để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thụ lý giải quyết yêu cầu này của đương sự.

Các đương sự đồng ý với giá trị thẩm định giá khu đất tranh chấp 300m² là 34.220.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 140920.CTHCM1 ngày 21/9/2020 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá TĐ lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 384/2022/DS-ST ngày 31/3/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L gồm:

+ Công nhận phần đất diện tích 200m² đất và nhà trên đất có diện tích 72m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Trung Q thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L. Phần vị trí và diện tích 200m² đất của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L được công nhận xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích chiều ngang 10m đo từ vị trí số 06+07 mặt tiền đường HTP và chiều dài 20m tính từ vị trí 06 xuống 05+04+03 (Bản đồ kèm theo). Ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L căn cứ bản án này liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Trung Ph1, bà Võ Thị Tú Tr1 và những người thực tế cư trú tại nhà, đất số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà, đất này cho ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797862764300938, hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thu L1 về việc hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 12/8/1986.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q có đơn kháng cáo (do bà Hồ Thị Thu L là người đại diện theo ủy quyền của ông Q thực hiện) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/4/2022, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph là bà Nguyễn Thu L1 có đơn kháng cáo (do ông Nguyễn Trung Kh là người đại diện theo ủy quyền của bà L1 thực hiện) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận cho ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L được hưởng diện tích đất 200m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự kháng cáo ông Nguyễn Trung Q, có bà Hồ Thị Thu L là người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa xác định, ông Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: công nhận phần đất diện tích 293,2m² theo đo đạc thực tế (chiều ngang 14.66m đo từ vị trí số 06+07+08 mặt tiền đường HTP x chiều dài 20m tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) và nhà trên đất có diện tích 72m² tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh, là của ông Nguyễn Trung Q, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L; theo đó, chấp nhận toàn bộ những yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thu L1 về việc hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 12/8/1986.

Đương sự kháng cáo bà Nguyễn Thu L1, có ông Nguyễn Trung Kh là người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận cho ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L được hưởng diện tích đất 200m² tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh; vì Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định hủy Giấy phép sử

dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 của UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q thì không còn đất để công nhận cho ông Q. Đồng thời, ông Kh cho rằng, nguyên đơn cung cấp Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 nhưng là bản photo nên yêu cầu nguyên đơn phải cung cấp bản chính, nếu không cung cấp được thì Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 không có giá trị pháp lý.

Luật sư Trần Thanh Kh1 trình bày ý kiến, quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thu L1 với nội dung như sau:

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp trong vụ án này có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ph, bà Lâm Thị Th1. Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q là trên cơ sở Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986. Tuy nhiên, Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 chỉ có chữ ký của bà Th1, ông Ph không biết và không ký tên. Hơn nữa, Hồ sơ vụ án thể hiện, Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 chỉ là bản photo, không có bản chính. Như vậy, Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 và Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB cấp cho ông Q là không có giá trị pháp lý, nên nguyên đơn căn cứ vào các tài liệu này để khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Mặt khác, theo Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986, UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q diện tích đất 300m², nhưng ông Q chỉ sử dụng 72m² để làm nhà, diện tích đất còn lại ông Q không sử dụng là đã quá thời hạn xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nguyễn Trung Q, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thu L1.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q (do người đại diện theo ủy quyền của ông Q là đồng nguyên đơn bà Hồ Thị Thu L thực hiện) và đơn kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph là bà Nguyễn Thu L1 (do người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Nguyễn Trung Kh thực hiện) là hợp lệ về hình thức, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thu L1:

Tại Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 do bà Lâm Thị Th1 ký cho ông Nguyễn Trung Q 300m² đất, nhưng đây là tài sản chung vợ chồng của bà Th1 và ông Nguyễn Ngọc Ph tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, ông Ph không ký nên bà Th1 chỉ có quyền quyết định đối với ½ diện tích này tương đương 150m². Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn chỉ thừa nhận ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Lâm Thị Th1 cho ông Nguyễn Trung Q 100m² đất trong số diện tích đất chung của vợ chồng ông Ph, bà Th1. Như vậy, ông Ph chỉ đồng ý cho ông Q 50m² trong diện tích đất này, theo đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định, ông Q được cha mẹ cho tổng cộng là 200m² đất, nên chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất diện tích 200m² đất này và nhà trên đất có diện tích 72m² là của ông Q, thuộc quyền sử dụng của ông Q và bà L, là có căn cứ.

Do ông Q chỉ được công nhận quyền sử dụng 200m² đất, nhưng Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB cấp cho ông Q có diện tích là 300m², nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thu L1 về việc hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB do UBND huyện NB cấp cho ông Q ngày 12/8/1986, là đúng pháp luật.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ của vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của các đương sự ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thu L1 là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q (do người đại diện theo ủy quyền của ông Q là đồng nguyên đơn bà Hồ Thị Thu L thực hiện) nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định pháp luật nên hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị Thu L tham gia phiên tòa trình bày về các yêu cầu kháng cáo của ông Q, trong đó có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, công nhận diện tích đất 293,2m² theo đo đạc thực tế (chiều ngang 14.66m đo từ vị trí số 06+07+08 mặt tiền đường HTP x chiều dài 20m tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Q, thuộc quyền sử dụng của ông Q và bà L; như vậy là đã có sự thay đổi, bổ sung kháng cáo, nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên hợp lệ, theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph là bà Nguyễn Thu L1 (do người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Nguyễn Trung Kh thực hiện) nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đều là các đương sự không có kháng cáo và đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy*:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất trình bày phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc diện tích đất 01 hecta thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB theo tài liệu năm 2004), là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc Ph (sinh năm 1922, chết năm 2017) và bà Lâm Thị Th1 (sinh năm 1924, chết năm 2007).

[2.2] Tại Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986, có nội dung thể hiện, ông Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm 1921 và có vợ bà Lâm Thị Th1, sinh năm 1922 xin UBND xã PX và UBND huyện NB xét chấp thuận cho nhường quyền sử dụng ruộng đất cho ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị Thu V2 diện tích 300m² (ngang 15m, dài 20m) thuộc thửa đất số 454 loại đất ruộng gò cưa (T) tờ đề giải thửa tỷ lệ 1/4000 của xã PX (*sau đây gọi tắt là Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986*). Toàn bộ diện tích đất các đương sự tranh chấp tại Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 21/10/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, là một phần nằm trong diện tích đất 01 hecta, nguồn gốc của ông Ph và bà Th1 nêu trên. Căn cứ Công văn số 107/UBND ngày 28/3/2016 của UBND huyện NB có cơ sở xác

định nhà, đất này có địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2a] Mặc dù, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu L1 cho rằng: Năm 1986, bà Th1 có ký giấy cho ông Q diện tích 100m² nằm mặt tiền đường HTP, nhưng do sơ suất trong giấy viết tay ghi số 5 nhưng không mở ngoặc ghi bằng chữ nên vợ cũ của ông Q là bà Lê Thị Thu V2 ghi thêm trong giấy viết tay số 1 tức là ngang 15m x 20m = 300m². Tuy nhiên, ngoài lời trình bày nêu trên, các đương sự không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, các đương sự cũng không có yêu cầu giám định; hơn nữa, tại Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 và các tài liệu liên quan không có dấu hiệu tẩy xóa; nên lời trình bày của các đương sự như trên là không có cơ sở.

[2.2b] Xét thấy, mặc dù tại phần ký tên của Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 chỉ có chữ ký và ghi tên bà Lâm Thị Th1, không có chữ ký của ông Nguyễn Ngọc Ph. Tuy nhiên, tại thời điểm này, diện tích ông Q được cho 300m² (ngang 15m, dài 20m) thuộc thửa đất số 454 thuộc loại đất ruộng gò cưa (T) có nguồn gốc của bà Lâm Thị Th1 và ông Nguyễn Ngọc Ph, nhưng bà Th1 và ông Ph chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác, thời điểm này, Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 đang có hiệu lực thi hành, không có quy định bắt buộc tại Giấy cho sử dụng đất trong trường hợp này phải có chữ ký của cả hai vợ chồng. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 (có hiệu lực thi hành sau khi ông Q được cho sử dụng đất theo Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986) để giải quyết vụ án này là không đúng quy định pháp luật.

[2.2c] Vì vậy, sau khi có được Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986, ông Nguyễn Trung Q đã làm thủ tục xin phép sử dụng đất tại UBND huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, UBND huyện NB đã cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 cho ông Nguyễn Trung Q. Tại Văn bản số 439/UBND-TNMT ngày 12/3/2020, UBND huyện NB đã xác định: *“Việc cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 cho ông Nguyễn Trung Q là đúng theo quy trình của pháp luật bao gồm: Giấy cho sử dụng ruộng đất, Đơn xin sử dụng ruộng đất, Sơ đồ vị trí, báo cáo thực địa”*, là có căn cứ. Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định, Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 đã được ông Q nộp cho UBND huyện NB trong quá trình làm thủ tục xin phép sử dụng đất và đã được UBND huyện NB chấp nhận, nên đã cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 cho ông Q, trong đó tại khoản 1 nêu rõ: *“Được sử dụng diện tích đất theo sơ đồ vị trí đính kèm đơn xin để cất nhà bằng vật liệu nhẹ”*; đồng thời, tại khoản 2 cũng có nêu: *“Diện tích được cấp 300m², ngang 15m, dài*

20m”, thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 01, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Trung Kh là người đại diện theo ủy quyền của đương sự kháng cáo bà Nguyễn Thu L1 yêu cầu “*nguyên đơn phải cung cấp bản chính Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 nếu không cung cấp được thì Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 không có giá trị pháp lý*”, là không có cơ sở.

[2.2d] Ngày 17/9/1986, UBND huyện NB đã cấp Giấy phép xây cất nhà số 238/GP-UB cho ông Q được xây cất nhà trên diện tích đất được cấp 300m² theo Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 của UBND huyện NB. Thực tế, ông Q đã xây dựng trên phần đất này nhà tạm cấp bốn có diện tích ngang 4,50m, dài khoảng 16m, tổng diện tích nhà khoảng 72m². Đồng thời, ông Q đã sinh sống tại ngôi nhà này và đã tiến hành làm thủ tục hợp thức hóa ngôi nhà trên. Sau đó, đến ngày 23/9/1996, ông Q đã nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế trước bạ nhà đất đối với Nhà nước cho căn nhà 72m² trên khu đất có tổng diện tích 300m² (BL 22) theo Bản vẽ hiện trạng nhà số 2/4D Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB đã được phê duyệt ngày 12/9/1996 của Công ty Xây dựng và phát triển nhà thuộc Ban Tài chính Quản trị Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình sử dụng, ông Q cũng đã hoàn tất nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và ở ổn định từ năm 1986 đến năm 2003. Đến ngày 08/01/2003, anh ruột ông Q là ông Nguyễn Trung Ph1 và vợ là bà Võ Thị Tú Tr1 ký giấy mượn toàn bộ nhà và đất của ông Q để ở tạm trong thời hạn 02 năm. Lúc này, ông Q có công việc phải đi làm xa nên đồng ý để ông Ph1 cùng vợ ông là bà Võ Thị Tú Tr1 và con tên Nguyễn Trung D ở tạm trên khu đất này. Thực tế, các bên thỏa thuận khi nào ông Q cần lấy nhà, đất trên thì ông Ph1 trả lại.

[2.2đ] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thu L1, là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có ông Nguyễn Trung Kh đại diện theo ủy quyền cho rằng: Việc ông Q được UBND huyện NB cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 thì cha mẹ bà L1 không biết. Năm 1990 – 1994, khi phát hiện ông Q được cấp Giấy phép, cha mẹ bà L1 khởi kiện ông Q ra Tòa án nhân dân huyện NB để yêu cầu hủy “Giấy phép sử dụng đất” cấp cho ông Q. Sự việc tranh chấp kéo dài đến năm 2001 thì ông Q đi nước ngoài, khoảng năm 2003 – 2004 ông Ph và bà Th1 xây dựng nhà, lúc đó ông Q về nước thăm ông Ph và không có ý kiến gì. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và đã có đủ cơ sở xác định, tại Tòa án nhân dân huyện NB không thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Ph và ông Q.

[2.2e] Hơn nữa, tại Bản tự khai ngày 23/6/2016, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph có ông Vũ Văn Ng đại diện theo ủy quyền xác nhận: “*Năm 1986, ông Q có xin mẹ là bà Th1 thừa đất để cất nhà. Bà Th1 đồng ý ký giấy tay cho ông Q phần đất diện tích 100m² có vị trí giáp tường rào xí nghiệp nước đá NB cũ. Việc bà Th1 cho ông Q đất thì ông Ph không hề hay biết và không ký tên vào giấy đó. Sau này bà Th1 có nói lại cho ông Ph sự việc này*”. Như vậy là, sau khi bà Th1 có nói lại cho ông Ph sự việc bà Th1 có ký Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986, có nội dung thể hiện, ông Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm 1921 và có vợ bà Lâm Thị Th1, sinh năm 1922 xin Ủy ban nhân dân xã PX và Ủy ban nhân dân huyện NB xét chấp thuận cho nhường quyền sử dụng ruộng đất cho ông Nguyễn Trung Q và bà Lê Thị Thu V2 diện tích 300m² (ngang 15m, dài 20m) thuộc thửa đất số 454 loại đất ruộng gò cưa (T) tờ đề giải thửa tỷ lệ 1/4000 của xã PX, thì ông Ph không có thắc mắc, khiếu nại, tranh chấp gì là đã mặc nhiên đồng ý.

[2.2g] Mặt khác, diện tích đất 300m² ông Q được cho theo Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 chỉ là một phần nằm trong tổng diện tích đất 01 hecta, nguồn gốc của ông Ph và bà Th1 thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB theo tài liệu năm 2004). Sau khi ông Ph và bà Th1 phân chia đất cho các con, trong đó có ông Q, thì ông Ph và bà Th1 vẫn còn đất tại thửa đất này và những thửa đất khác. Qua đó nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, bà Th1 chỉ có quyền sử dụng và định đoạt đối với ½ phần diện tích 300m² tại Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 tương đương phần đất có diện tích 150m², nên ông Q chỉ có quyền sử dụng phần diện tích 150m² mà bà Th1 đã cho + 50m² đất do ông Ph đồng ý cho với lý do là tại Bản tự khai ngày 23/6/2016 của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph do ông Vũ Văn Ng là người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung: “*Nay bà Th1 đã mất và ông Ph đã lớn tuổi, nguyện vọng của bà Th1 và ông Ph là chỉ đồng ý cho ông Q thừa đất là 100m² (ngang 5m, dài 20m)*”, là chưa xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ của vụ án, không đủ căn cứ.

[2.2h] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định, ông Nguyễn Trung Q có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với toàn bộ diện tích đất theo Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986, Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB cấp ngày 12/8/1986 của UBND huyện NB và các tài liệu, chứng cứ nêu trên.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L, công nhận phần đất diện tích 200m², trong đó có 150m² đất được bà Th1 cho và 50m² đất được ông Ph, là của ông Q thuộc quyền sử dụng của ông Q và bà L; chấp nhận yêu cầu phản tố

của bị đơn bà Nguyễn Thu L1 về việc hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB ngày 12/8/1986 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q với lý do cấp không đúng diện tích 200m² đất ông Q được bà Th1 và ông Ph cho, là không đúng.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797862764300938, hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế của bà Th1 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2008); Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.3a] Tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số Hợp đồng 008287/TTĐBĐ-VPQ7 ngày 21/10/2019 của Trung Tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện NB đã chồng lấn diện tích 62,3m² lên phần diện tích đất của ông Nguyễn Trung Q đã được cấp theo Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB cấp ngày 12/8/1986 của UBND huyện NB nêu trên.

[2.3b] Qua xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế của bà Th1 tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện NB, gồm có các tài liệu: Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận ngày 23/6/2008 có xác nhận của UBND thị trấn NB ngày 07/7/2008; Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 23/6/2008 có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 07/7/2008; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 20/6/2008; Biên bản xác định ranh giới diện tích và quyền sử dụng đất ngày 07/7/2008; Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Biên bản số 347/BB-UB về việc kết thúc công khai kết quả xét đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/2008; Phiếu chuyển số 5283/PC-VPĐKQSDĐ ngày 18/8/2008; Bản đồ hiện trạng vị trí số Hợp đồng TH-011/ĐBĐ-NB 004532 ngày 25/4/2008. Tuy nhiên, đây là hồ sơ xin cấp mới giấy chứng nhận do một mình ông Ph ký tên, thực hiện sau khi bà Th1 chết và ông Ph đã được bà Th1 nói lại việc lập Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986 nhưng không có chữ ký của ông Q. Trong khi đó, ông Q đã có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đối với toàn bộ diện tích đất tại Giấy cho sử dụng đất ngày 06/7/1986, theo quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 4 Điều 49, điểm b, c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

ngày 29/10/2004 và Điều 10 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

[2.3c] Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện NB đã chồng lấn diện tích là 62,3m² lên phần diện tích đất của ông Nguyễn Trung Q đã được UBND huyện NB cấp Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB cấp ngày 12/8/1986 nêu trên là không đúng quy định pháp luật về đất đai, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định, không chấp nhận yêu cầu của ông Q và bà L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797862764300938, hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18/8/2008 do UBND huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế, là không đúng.

[2.4] Như đã phân tích và nhận định nêu trên thì Tòa án đã xác định ông Q được quyền sử dụng đối với phần diện tích 300m² đất theo Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB cấp ngày 12/8/1986 của Ủy ban nhân dân huyện NB. Tuy nhiên, đối chiếu Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, theo sự chỉ ranh của nguyên đơn và xác nhận của các đương sự tại phần diện tích này thực tế là 293,2m² đất, trong đó có diện tích 62,3m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện NB đã chồng lấn.

Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thu L1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (do người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Nguyễn Trung Kh thực hiện); chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q (do người đại diện theo ủy quyền của ông Q là đồng nguyên đơn bà Hồ Thị Thu L thực hiện); sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L gồm:

Công nhận phần đất diện tích 293,2m² đất và nhà trên đất có diện tích 72m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Trung Q thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ

Thị Thu L. Phần vị trí và diện tích 293,2m² đất của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L được công nhận xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích chiều ngang 14.66m đo từ vị trí các điểm số 6+7+8 mặt tiền đường HTP, chiều dài (bên phải đứng từ đường HTP nhìn vào) 20m tính từ vị trí 6 xuống theo các vị trí các điểm số 5+4+3+2+1 và chiều dài (bên đối diện) 20m tính từ vị trí điểm số 8 xuống theo vị trí điểm số 9 (Bản đồ kèm theo).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797862764300938, hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế đối với phần diện tích đất cấp chồng lẫn lên diện tích đất 62,3m² đã được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L gồm các phần diện tích đất tại vị trí (6) + (7) + (8) + (10) của Bản đồ kèm theo.

Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Lâm Thị Th1 phải trả lại cho ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L diện tích đất 293,2m² tại các vị trí (6) + (7) + (8) + (10) và diện tích đất còn lại trong diện tích đất đã được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Q và bà L (Bản đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thu L1 về việc hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 12/8/1986.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm;

Do công nhận cho ông Nguyễn Trung Q phần đất tranh chấp là 293,2m², phần diện tích đất còn lại theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vẫn cần thiết tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại khoản 8 Điều 114 của Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp*” cụ thể là cấm bà Hồ Thị Thu L tiếp tục thực hiện hành vi xây dựng nhà trên đất tranh chấp không được công nhận tại địa chỉ số 2/4D HTP, khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 146/2020/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi Thi hành án xong hoặc có quyết định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thay thế hoặc thu hồi hủy bỏ quyết định này theo quy định pháp luật.

[4] Những ý kiến quan điểm trình bày tại phiên tòa phúc thẩm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự kháng cáo bà Nguyễn Thu L1 do không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Những ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng giải quyết vụ án gồm có chi phí thẩm định giá và chi phí đo đạc bản đồ, nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm;

Do sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, như sau:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ph đã là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nên miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ph.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm;

Do sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên đương sự kháng cáo ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thu L1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thu L1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (do người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Nguyễn Trung Kh thực hiện); chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q (do người đại diện theo ủy quyền của ông Q là đồng nguyên đơn bà Hồ Thị Thu L thực hiện); sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 384/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 74, khoản 8 Điều 114, Điều 203, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; khoản 1 Điều 10, khoản 4 Điều 49, điểm b, c khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Điều 10 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định,

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L gồm:

+ Công nhận phần đất diện tích 293,2m² và nhà trên đất có diện tích 72m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 1, xã PX, huyện NB (nay thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 72, thị trấn NB theo tài liệu năm 2004) tọa lạc tại địa chỉ số 2/4D HTP, Khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Trung Q thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L. Phần vị trí và diện tích 293,2m² đất của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L được công nhận xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số Hợp đồng 008287/TTĐĐBĐ-VPQ7 ngày 04/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích chiều ngang 14.66m đo theo vị trí các điểm số 6+7+8 mặt tiền đường HTP, chiều dài (phía bên phải lô đất đứng từ đường HTP nhìn vào) đo từ vị trí điểm số 6 xuống theo các vị trí các điểm số 5+4+3+2+1 đủ 20m và chiều dài (phía bên

trái lô đất đứng từ đường HTP nhìn vào) đo từ vị trí điểm số 8 xuống theo vị trí điểm số 9 đủ 20m (Bản đồ kèm theo).

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797862764300938, hồ sơ gốc số 371/2008/GCN-UB ngày 18 tháng 8 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ph và những người thừa kế đối với phần diện tích đất cấp chồng lẫn lên diện tích đất 62,3m² đã được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L gồm các phần diện tích đất tại vị trí (6) + (7) + (8) + (10) của Bản đồ kèm theo.

+ Buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Ph và bà Lâm Thị Th1 phải trả lại cho ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L diện tích đất 293,2m² tại các phần diện tích đất thuộc vị trí (6) + (7) + (8) + (10) và diện tích đất còn lại trong diện tích đất đã được xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Q và bà L (Bản đồ kèm theo).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thu L1 về việc hủy Giấy phép sử dụng đất số 190 GP/UB do Ủy ban nhân dân huyện NB cấp cho ông Nguyễn Trung Q ngày 12 tháng 8 năm 1986.

1. 3. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm có chi phí thẩm định giá và chi phí đo đạc bản đồ, ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q, bà Hồ Thị Thu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung Q và bà Hồ Thị Thu L số tiền 50.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2011/01983 ngày 15/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm ông Nguyễn Trung Tr, bà Nguyễn Thu Đ, ông Nguyễn Trung Ph1, ông Nguyễn Trung N, bà Nguyễn Thu L1 và bà Nguyễn Thị Ph2 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2- Về án phí phúc thẩm:

+ Đương sự kháng cáo ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Thu L1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thu L1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Nguyễn Trung Kh là người đại diện theo ủy quyền đứng tên nộp) theo Biên lai thu số: 0001993 ngày 18/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 14 tháng 11 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (26b).

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

Đỗ Đình Thanh