| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 633/2022/DS-PT
Ngày 14 – 9 – 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**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:* Bà **Lê Thúy Cầu**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Hùng**

Ông **Hoàng Minh Thịnh**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đinh Thế Mạnh** - 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 **Nguyễn Vi Dũng** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 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 thụ lý số 194/2022/TLPT-DS ngày 06-6-2022 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 25-02-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1776/2022/QĐ-PT ngày 30-8-2022, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn*:** Ông Võ Cao T, sinh năm 1967; Địa chỉ: 75C Nguyễn T, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. ***Bị đơn*:** Ông Võ Thành D, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 52, ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hồng H. Chức vụ: Chủ tịch; Địa chỉ: Số 191 Ô2, khu I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: 11 L, Phường Y, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Duy H. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3.3. Ông Nguyễn Văn Bé H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Quang V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 108/4, ấp Mỹ Hưng, xã Mỹ Phong, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1954;

3.5. Bà Lê Thị N2, sinh năm 1927 (chết);

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Tỉnh B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị N2: Bà Lê Thị N1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 52, ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Ông Võ Tùng T3, sinh năm 1969; Địa chỉ: 75C Nguyễn T, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Bà Võ Thị Khánh T1, sinh năm 1971; Địa chỉ: 75C Nguyễn T, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.8. Bà Võ Thị Khánh T2, sinh năm 1973; Địa chỉ: 101/4/13 T, Phường Z, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Ông Lê Quang V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 108/4, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. ***Người kháng cáo*:** Nguyên đơn ông Võ Cao T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tùng T3, bà Võ Thị Khánh T1, bà Võ Thị Khánh T2.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải, nguyên đơn ông Võ Cao T trình bày:*

Nguyên trước đây ông nội của ông Võ Hữu T là ông Võ Văn Đ có cho ông Võ Hữu T1 một thửa đất số 357, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.775m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thửa 299, tờ bản đồ 18). Ông Võ Hữu T1 trực tiếp quản lý, khai phá, cải tạo và canh tác từ năm 1976 đến năm 1979.

Năm 1980, phần đất này được nhà nước vận động đưa vào Hợp tác xã, khi đó hợp tác xã giao khoán lại cho 03 hộ là Nguyễn Văn H1 (1.400 mét), Nguyễn Thị G (1.500 mét) và Lê Văn M (1.800 mét). Sau khi hợp tác xã giải thể 03 hộ nhận khoán này đã tự nguyện trả lại đất cho ông T1 (có 03 giấy xác nhận tự nguyện trả lại đất). Năm 1990, ông Võ Thành D có đến hỏi thuê thửa đất trên để canh tác. Do ông T1 đã mất, trong khi ông và các anh chị em còn nhỏ nên mẹ của ông là bà

Nguyễn Thị B (chết ngày 14-12-2001) có đồng ý cho ông D canh tác để đong lúa hàng năm cho gia đình ông. Năm 1992, gia đình ông có nhu cầu canh tác thửa đất trên, nên bà B có đến gặp ông D để đòi lại đất nhưng ông D không đồng ý với lý do là gia đình ông gặp nhiều khó khăn, đang cần thuê đất để sản xuất, vì vậy bà B có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã S. Năm 2001, vợ chồng ông D có đến nhà của ông thỏa thuận yêu cầu gia đình ông không tranh chấp phần đất này nữa thì ông D sẽ trả cho gia đình ông 02 cây vàng 24K nhưng gia đình ông không đồng ý. Năm 2006, ông có đơn khởi kiện ông Võ Thành D tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang và được Tòa án thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, do các biên bản hòa giải ngày 27-01-2005 và ngày 07-4-2005 của Ủy ban nhân dân xã S chưa đúng thành phần tham dự theo quy định của Luật đất đai, cho nên ngày 25-9-2009 Tòa án nhân dân huyện C đã ban hành Công văn số 62/CV-TAH gởi Ủy ban nhân dân xã S yêu cầu hòa giải lại. Ông cũng nhiều lần yêu cầu nhưng Ủy ban nhân dân xã S không tiến hành hòa giải lại. Ngày 15-6-2015, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CA224608, số vào sổ cấp GCN số CHO 1681 cho hộ ông Võ Thành D đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, trong khi phần đất này còn đang tranh chấp và Tòa án đang thụ lý giải quyết. Ngày 20-10-2015, hộ ông Võ Thành D lại được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC500728, số vào sổ: CS00009. Ngày 03-4-2017, ông làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C sớm đưa vụ án ra xét xử. Ngày 12-4-2017, Tòa án nhân dân huyện C có biên bản làm việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S hòa giải lại theo quy định của Luật đất đai và yêu cầu ông rút đơn khởi kiện, đồng thời lập thủ tục khởi kiện lại ông Võ Thành D. Ngày 06-6-2017 và ngày 05-7-2017, Ủy ban nhân dân xã S, huyện C tổ chức phiên hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông và ông Võ Thành D. Kết quả hòa giải không thành do ông Võ Thành D vắng mặt. Ngày 03-8-2017, ông nộp đơn khởi kiện lại vụ án tại Tòa án nhân dân huyện C và Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết. Ngày 09-8-2017, ông Võ Thành D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Bé H, ngụ ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý trang 4 vào ngày 14-8-2017.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 24608, số vào sổ cấp GCN số CHO 1681 ngày 15-6-2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Võ Thành D, đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC500728, số vào sổ cấp GCN số CS00009 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20-10-2015 cho hộ ông Võ Thành D đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 52, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành T giữa hộ ông Võ Thành D và ông Nguyễn Văn Bé H vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Bé H ghi ở trang 4 trên Giấy chứng nhận còn mang tên hộ ông Võ Thành D.

- Đòi lại quyền sử dụng 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ do hộ ông Võ Thành D quản lý, sử dụng, nay đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bé H.

- Buộc hộ gia đình ông Võ Thành D giao trả lại cho anh em ông T phần đất có diện tích 4.775m$^2$ tại thửa số 229, tờ bản đồ số 18, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận quyền sử dụng 4.775m$^2$ đất nêu trên là của gia đình ông Võ Hữu T1.

- Yêu cầu anh Lê Quang V tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất mà anh V đã xây dựng sau khi các bên phát sinh tranh chấp để phục hồi hiện trạng ban đầu.

** Bị đơn ông Võ Thành D vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến trình bày.*

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

*1. Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

Năm 2015, hộ ông Võ Thành D lập hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại thửa đất số 229, tờ bản đồ 18, diện tích 4.775m$^2$, mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước thuộc ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất do cha mẹ ông D để lại khoảng năm 1990. Tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông D kê khai là hộ ông D và đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Danh, số phát hành CA 224608, số vào sổ cấp giấy: CH 01681 ngày 15-6-2015. Quá trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D pháp luật không có quy định thủ tục xác định các thành viên trong hộ là bao nhiêu nhân khẩu.

Do bận công tác, nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện C.

*2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang tại Công văn số 3761/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30-7-2018 trình bày:*

- Về hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và

tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy chứng nhận) của hộ ông Võ Thành D: Ngày 15-9-2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (gọi tắt là Chi nhánh) có tiếp nhận hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của hộ ông Võ Thành D, đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận số vào số cấp Giấy chứng nhận số CHO 1681 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15-6-2015 cho hộ ông Võ Thành D, đất tọa lạc tại: Ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hồ sơ đã được Chi nhánh thẩm tra, xác nhận đủ điều kiện và chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt là Văn phòng) để lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Ngày 09-10-2015, Văn phòng lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận; ngày 20-10-2015, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Võ Thành D thửa đất nêu trên, theo Giấy chứng nhận số CCS00728, số vào số cấp Giấy chứng nhận số CS00009.

- Về hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Võ Thành D sang cho ông Nguyễn Văn Bé H: Ngày 09-8-2017, Chi nhánh có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Võ Thành D sang cho ông Nguyễn Văn Bé H toàn bộ thửa đất nêu trên, theo Giấy chứng nhận số CC500728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS00009 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20-10-2015, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành T chứng nhận, số công chứng 52, quyển số 01TP/CC - SCC/HDND ngày 09-8-2021. Ngày 11-8-2017, Chi nhánh lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đến cơ quan thuế; ngày 14-8-2017, người sử dụng đất nộp chứng từ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Chi nhánh và cùng ngày Chi nhánh xác nhận ông Nguyễn Văn Bé H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào trang 4 Giấy chứng nhận số CC500728, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS00009 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20-10-2015. Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của hộ ông Võ Thành D và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ ông Võ Thành D sang cho ông Nguyễn Văn Bé H đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 76 và 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Theo văn bản số 1434/BC-CNVP ngày 18-7-2018 của Chi nhánh xác nhận trước và trong quá trình giải quyết hồ sơ trên, Chi nhánh không nhận được văn bản yêu cầu nào của tổ chức, cá nhân liên quan đến thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông D nêu trên. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Võ Thành D theo Giấy chứng nhận số CC500728, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS00009 cấp ngày 20/10/2015. Hiện tại ông Võ Cao T đang khởi kiện vụ án yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án có bản án hoặc quyết định hủy giấy chứng nhận thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện theo bản án hoặc hủy giấy chứng nhận theo quyết định của Tòa án.

*3. Ông Võ Tùng T3, bà Võ Thị Khánh T1, bà Võ Thị Khánh Tr2 tại bản tự khai ngày 02-4-2018:* Thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên

đơn Võ Cao T.

*4. Ông Nguyễn Văn Bé H tại bản tự khai ngày 28-03-2019:* Ngày 09-08-2017, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775,0m$^2$ tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cc 500728 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20-10-2015 của hộ ông Võ Thành D và vợ là bà Lê Thị N và đã được chứng nhận theo hợp đông chuyến nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp ngày 09-08-2017 tại Vãn phòng công chứng Nguyễn Thành T, tỉnh Tiền Giang. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ ông Võ Thành D cam đoan thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật và không có tranh chấp. Nay ông yêu cầu hộ ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyền nhượng quyền sử dụng đất để ông có thể hoàn thành việc chuyến nhượng sang tên.

*5. Ông Lê Quang V tại bản tự khai ngày 28-3-2019 trình bày:* Hiện tại anh đang sử dụng hợp pháp thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4775m$^2$ tại địa chỉ: Ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này do hộ ông Võ Thành D chuyển nhượng hợp pháp cho cha vợ của anh là ông Nguyễn Văn Bé H. Quá trình sử dụng đất anh có cải tạo đất như trồng cây dừa, đào ao nuôi cá, bơm cát san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở và khu trại chăn nuôi gà, trồng bưởi, dừa, đinh lăng với tổng chi phí trên 1.500.000.000đ. Trong thời gian anh cải tạo, xây dựng và sử dụng hợp pháp thửa đất này, anh không nhận được bất kỳ văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền về việc yêu cầu không được thay đổi hiện trạng thửa đất trên. Anh không đồng ý tháo dờ công trình trên đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 25-02-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên xử:**

Căn cứ Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Cao T về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ờ và tài sản khác gắn liền với đất số CA 24608, số vào sổ cấp GCN: CHO 1681 ngày 15-6-2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Võ Thành D, đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$, loại đất chuyên trông lúa nước và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, tọa lạc ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sàn khác gắn liền với đất số CC500728, số vào sổ cấp GCN số CS00009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20-10-2015 cho hộ ông Võ Thành D đối với thửa đất sô 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 52,

quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành T giữa hộ ông Võ Thành D và ông Nguyễn Văn Bé H vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Bé H ghi ở trang 4 trên Giấy chứng nhận còn mang tên hộ ông Võ Thành D.

- Đòi lại quyền sử dụng 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ do hộ ông Võ Thành D quản lý, sử dụng, nay đã chuyển nhượng cho ông Nguyên Văn Bé H.

- Buộc hộ gia đình ông Võ Thành D giao trả lại cho anh em ông T phần đất có diện tích 4.775m$^2$ tại thửa số 229, tờ bản đồ số 18, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại âp Bình An, xã S, huyện C, tỉnh Tiên Giang.

- Công nhận quyền sử dụng 4.775m$^2$ đất nêu trên là của gia đình ông Võ Hữu T1.

- Yêu cầu anh Lê Quang V tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất mà anh Vũ đã xây dựng sau khi các bên phát sinh tranh chấp đê phục hôi hiện trạng ban đầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08-3-2023 nguyên đơn ông Võ Cao T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Tùng T3, các bà Võ Thị Khánh T1, Võ Thị Khánh T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Thành D và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tùng T3, bà Võ Thị Khánh T1 và Võ Thị Khánh T2. Giữ nguyên Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 25-02-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và các văn bản pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**[1]** Diện tích 4.773,5m$^2$ thuộc thửa 229, tờ bản đồ 18 (số cũ 357, tờ bản đồ số 3) tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang nguyên trước đây do tổ tiên để lại cho ông Võ Hữu T1 (chết 1980) khoảng 8.700m$^2$ đất. Sau năm 1975, ông T (cha của ông T1) canh tác đến năm 1977 thì giao cho ông Hai Ấ (anh ruột ông Võ Thành D) làm 01 năm. Năm 1978, ông Hai Ấ giao trả đất cho ông T1 để đi vượt biên sang Mỹ. Năm 1979, ông T1 đưa diện tích đất trên vào hợp tác xã nông nghiệp S. Năm 1990, thực hiện Công văn 30 của Ủy ban nhân dân huyện C (giao khoán chủ sử dụng về chân ruộng cũ), bà Nguyễn Thị B (vợ ông T1) nhận khoán lại

4.000m$^2$ đất lúa (đo thực tế 4.400m$^2$), còn lại 4.700m$^2$ giao khoán cho 03 hộ dân là ông Nguyễn Văn H1 1.400m$^2$, bà Nguyễn Thị G 1.500m$^2$ và ông Lê Văn M 1.800m$^2$. Các hộ dân này chưa canh tác thì ông Võ Thành D tranh chấp và sạ lúa trên phần đất. Năm 1996, ông Võ Thành D thực hiện đăng ký, kê khai và được ghi vào sổ đăng ký ruộng đất của xã S. Ngày 20-10-2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 500728 cho ông Võ Thành D diện tích trên. Sau đó, ông Võ Thành D chuyển nhượng đất và chỉnh biến động tại trang 4 giấy chứng nhận sang tên ông Nguyễn Văn Bé H. Sau đó, ông Nguyễn Văn Bé H cho con rể là Lê Quang V quản lý, sử dụng, hiện ông V xây dựng nhà ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trị giá 7.449.345.000 đồng (Chứng thư thẩm định giá số 0291-19/CT-Nova ngày 05-9-2019).

**[2]** Lời khai của Ủy ban nhân dân xã S thừa nhận ông T, ông D có tranh chấp và sau đó thỏa thuận thế nào thì xã không biết. Song, thực tế ông D hiện đang quản lý, canh tác, sử dụng 4.700m$^2$ đất từ năm 1990. Điều này, phù hợp với ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C khi cho rằng ông Võ Thành D có đơn đăng ký vào ngày 15-10-1990 đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ 18, diện tích 4.775m$^2$ và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Tại khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013 quy định: *"Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miên Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*". Như vậy, đối chiếu với quy định trên, ông Võ Thành D là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1990 nhưng không ai có ý kiến gì và được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo pháp luật Đất đai. Năm 2017, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Bé H. Hợp đồng chuyển nhượng về hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự. Ông Nguyễn Văn Bé H đã được chỉnh biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 500728 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho hộ ông Võ Thành D ngày 20-10-2015 và hiện hộ ông Lê Quang V xây dựng nhà ở, tài sản gắn liền với quyền sử dụng trên thửa đất hợp pháp.

**[3]** Như phân tích ở phần [1], [2] việc ông Võ Thành D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 500728 ngày 20-10-2015 là đúng. Bởi vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận này do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Võ Thành D; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-8-2017 giữa hộ ông Võ Thành D với ông Nguyễn Văn Bé H vô hiệu; đòi quyền sử dụng sử dụng đối với 4.775m$^2$ đất trong đó có 789m$^2$ đất hành lang an toàn đường bộ; buộc hộ ông Võ Thành D giao trả cho anh em ông Võ Cao T phần đất trên; buộc anh Lê Quang V tháo dỡ công

trình xây dựng trên đất để phục hồi hiện trạng ban đầu; công nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình ông Võ Hữu T1 là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng pháp luật. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

**[4] Về án phí:**

Do nguyên đơn ông Võ Cao T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Tùng T3, các bà Võ Thị Khánh T1, Võ Thị Khánh T2 không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ nêu trên;*

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;*

## QUYẾT ĐỊNH

**1.** Không chấp đơn nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Cao T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Tùng T3, bà Võ Thị Khánh T1, bà Võ Thị Khánh T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS- ST ngày 25-02-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. **Xử:**

Áp dụng khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Cao T về việc:

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sổ CA 24608, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CHO 1681 ngày 15-6-2015 do ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Võ Thành D, đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, tọa lạc ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

-Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC500728, vào sổ cấp số CS 00009 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20-10-2015 cho hộ ông Võ Thành D đối với thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.775m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm và 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 52, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành T giữa hộ ông Võ Thành D và ông Nguyễn Văn Bé H vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Bé H ghi ở trang 4 trên giấy chứng nhận mang tên hộ ông Võ Thành D.

- Đòi lại quyền sử dụng 789m$^2$ đất thuộc hành lang an toàn đường bộ do hộ ông Võ Thành D quản lý, sử dụng, nay đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bé H.

- Buộc hộ gia đình ông Võ Thành D giao trả lại cho anh em ông T phần đất có diện tích 4.775m$^2$ tại thửa số 229, tờ bản đồ số 18, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận quyền sử dụng 4.775m$^2$ đất nêu trên là của gia đình ông Võ Hữu T1.

- Yêu cầu anh Lê Quang V tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất mà anh Vũ đã xây dựng sau khi các bên phát sinh tranh chấp để phục hồi hiện trạng ban đầu.

**2. Về án phí:** Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Võ Cao T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Tùng T3, bà Võ Thị Khánh T1, bà Võ Thị Khánh T2 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng),* nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền lần lượt số 0000106, 0000108, 0000107 và 0000109 cùng ngày 14-3-2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 14 - 9 - 2022./.*

***Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; ĐTM.

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

(Đã ký)

**Lê Thúy Cầu**