| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| Bản án số: 549/2025/DS-PT | **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Ngày 28 tháng 5 năm 2025 | |
| V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 Hồ Thị Thanh Thúy

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phú Cường - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, 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 887/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 829/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 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 450/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 621/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: A khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*:

+ Ông Lê Văn T1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: F N, Thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Phạm Thị Hồng M, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: A khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Nguyễn Như L – Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: E N, Phường A, Quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh

Luật sư Trịnh Thị Kim N - Văn phòng L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Đông P, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Huyền T2, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: C Khu T đường số E, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1953 (vắng mặt)

3.2. Ông Phạm Chí T3, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.3. Ông Phạm Chí N1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.4. Ông Phạm Chí T4, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.5. Bà Phạm Thị Hồng M, sinh năm 1978 (có mặt)

3.6. Bà Phạm Thị Hồng N2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.7. Bà Phạm Hồng N3, sinh năm 1984 (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T3, ông N1, ông T4, bà M, bà N2, bà N3*: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố C.

3.8. Bà Huỳnh Thị Kim Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: D Tổ G, ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: C T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Phạm Văn T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 19/11/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2022, Bản tự khai ngày 12/3/2019 của nguyên đơn ông Phạm Văn T, Biên bản hòa giải ngày 26/4/2024, ngày 18/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích là 367m² thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, trước đây ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất lần đầu số 791/QSDĐ ngày 01/07/1995. Sau đó, ông T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00107/7013933 ngày 23/02/2005.

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do ông T khai hoang từ trước năm 1975 và ông T quản lý, sử dụng và trồng dừa trên đất. Sau đó, ông Phạm Đông P là em trai của ông T tự ý đốn dừa, lấp mương và sử dụng phần đất này của ông T. Ông T cũng có nhắc nhở nhưng ông P vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất này. Do chủ quan, vì đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này, đồng thời lại là anh em trong nhà nên ông chỉ nhắc nhở bằng miệng đối với ông P.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/1995, hộ ông Phạm Văn T có những thành viên sau: 1. Phạm Văn T, 2. Trịnh Thị H, 3. Phạm Thị Hồng M, 4. Phạm Thị Hồng N2, 5. Phạm Chí T3, 6. Phạm Hồng N3, 7. Phạm Chí N1, 8. Phạm Chí T4.

Trong quá trình hộ gia đình ông T sử dụng phần diện đất nói trên, thì ông Phạm Đông P đến chiếm dụng một diện tích đất khoảng 367m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17 (TL02), tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và ông P cho rằng, phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông P.

Sau đó, ông T có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải tranh chấp nhưng hai bên không thống nhất được do phía ông P không tham gia phiên hòa giải theo Biên bản hòa giải ngày 02/11/2018 và ngày 12/11/2018.

Hiện nay, diện tích đất 367m² thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đang tranh chấp vẫn do ông P sử dụng và tự ý xây dựng hàng rào kẽm gai, đóng cọc gỗ, trụ xi măng xung quanh không cho ông T được vào đất. Trên phần đất này còn có hai phần mộ của cha mẹ ông T.

Nay ông T yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Phạm Đông P trả lại cho ông T và gia đình phần diện tích đất mà ông đã chiếm dụng là 317,6m$^2$, có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023.

Ngoài ra, nguyên đơn có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 664760, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/11/2013 cho ông Phạm Đông P.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với thửa đất 374 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông T không đồng ý, vì ông T đã

sử dụng ổn định, lâu dài thửa đất này và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/7/1995 đối với các thửa đất số 373, 332, 372, 374, 330, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông T được cấp đổi Giấy chứng nhận mới vào ngày 23/02/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00107/7013933, đối với thửa đất số 373 (gồm diện tích các thửa 373, thửa 372, thửa 374), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông T là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện B cũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thửa đất 374 này cho ông Phạm Đông P là trái với quy định của pháp luật. Cụ thể: cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, một thửa đất cấp hai sổ cho hai cá nhân khác nhau. Vì vậy, yêu cầu Tòa án xem xét buộc cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Đông P, đối với thửa đất số 374 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn yêu cầu phản tố (về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ngày 12/6/2019 của bị đơn ông Phạm Đông P, Bản tự khai, Biên bản hòa giải ngày 26/4/2024, ngày 18/7/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Phần đất thuộc thửa 657, tờ bản đồ số 59 (tương ứng với thửa 374, tờ bản đồ số 17), diện tích 341,3m$^2$ tọa lạc tại xã T, B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đông P sử dụng từ năm 1980, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 664760, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03350 ngày 26/11/2013. Ông P sử dụng ổn định phần đất này từ trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Đến năm 2014, ông P phát hiện phần đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P nói trên, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01/07/1995 và cấp đổi bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00107/7013933 ngày 23/02/2005 cho hộ gia đình ông Phạm Văn T, nên ông P có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T, huyện B tiến hành các thủ tục liên quan để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại cho người thực tế sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân xã chưa thực hiện.

Năm 2018, Ủy ban nhân dân xã T mời ông P và ông T lên làm việc. Tại biên bản này, ông T cũng đã đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho cơ quan chức năng để điều chỉnh diện tích cấp trùng lại cho ông P. Nhưng đến thời điểm này, ông T lại thay đổi ý kiến không đồng ý cho ông P mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ủy ban nhân dân các cấp điều chỉnh diện tích cấp trùng. Ông T không có ngày nào sử dụng phần đất này nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là cấp sai đối tượng.

Hiện nay, phần đất này ông P đang trồng chuối, xung quanh có hàng rào kẽm gai và trụ bê tông. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn sẽ tự tháo dỡ các công trình xây dựng  và không yêu cầu hoàn lại giá trị cây trồng trên đất. Trong quá trình sử dụng đất bị đơn có san lấp, tuy nhiên bị đơn cũng không yêu cầu Toà án giải quyết.

Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T vì lý do sau: Phần đất này do ông P và gia đình trực tiếp sử dụng từ năm 1975 đến nay, ông P có thực hiện đăng ký kê khai, đóng thuế theo đúng quy định của pháp luật và cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngược lại ông Phạm Văn T không ngày nào sử dụng phần đất trên và cũng đã xác nhận phần đất này do ông P trực tiếp sử dụng cấp nhầm cho ông. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là cấp sai đối tượng sử dụng. Do đó, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01/07/1995 và cấp đổi bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B ngày 23/02/2005 cho hộ gia đình ông Phạm Văn T, đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản tự khai ngày 08/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Đ trình bày:

Bà và ông Phạm Đông P là vợ chồng sống với nhau có đăng ký kết hôn vào ngày 10/06/1988 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Long An. Gia đình tôi có một phần đất thuộc thửa 657, tờ bản đồ số 59 (tương ứng với thửa 374, tờ bản đồ số 17), diện tích 341,3 m² tọa lạc tại xã T, B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông P canh tác, sử dụng từ năm 1978. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 664760, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03350 ngày 26/11/2013.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không đồng ý. Bà thống nhất với lời trình bày và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Phạm Đông P. Ngoài ra tôi không có ý kiến và yêu cầu nào khác, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản tự khai của bà Hồ Ngọc H1 ngày 04/8/2022 và B tự khai của bà Trần Thúy T5 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01 tháng 7 năm 1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T.

Căn cứ bản chụp từ hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp theo số sao lục hồ sơ số 000942 ngày 01 tháng 8 năm 2022, gồm có: Tờ trình số 2TT/UB ngày 25 tháng 4 năm 1995 của Ủy ban nhân dân xã T về việc phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tờ trình 136/TT-ĐC do Phòng Địa chính ngày 10 tháng 5 năm 1995; Tờ trình số 197/ĐC ngày 26 tháng 6 năm 2022 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

xã T và Quyết định số 201/QĐ-UB/QLĐT của Ủy ban nhân dân huyện B ngày 01 tháng 7 năm 1995 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Danh sách các hộ đủ điều kiện (ông Phạm Văn T số thứ tự 01).

Căn cứ Bước 4, mục B, phần I, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 1992 của Ban Quản lý ruộng đất thành phố H, quy định thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: "1. Tờ trình; 2. Đơn đăng ký ruộng đất của các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 3. Danh sách các hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 4. Thông báo niêm yết; 5. Biên bản kết thúc niêm yết; 6. Các đơn khiếu nại và biên bản giải quyết kèm theo; 7. Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất".

Căn cứ điểm B Phần II, Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 1992 của Ban Quản lý ruộng đất thành phố H, quy định trình tự thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện qua các bước sau: "Bước 1: Chỉ dẫn nhận dạng ruộng đất trên bản đồ; Bước 2: Viết đơn đăng ký ruộng đất; Bước 3: Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận xét duyệt đơn: Người sử dụng đất có đủ những điều kiện sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng: Đất có nguồn gốc rõ ràng; sử dụng đúng mục đích, ranh giới, thực hiện đủ nghĩa vụ thuế và không làm ảnh hưởng người sử dụng đất lân cận; Bước 4: Công khai danh sách xét duyệt: Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã, phường thông báo công khai danh sách được xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày tại Ủy ban nhân dân xã, phổ biến cho nhân dân biết. Kết thúc hạn 15 ngày Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã, phường lập biên bản kết thúc (theo mẫu) có ghi rõ số trường hợp nhận đơn khiếu nại, xác minh, xử lý và lập hồ sơ gởi lên Ủy ban nhân dân quận, huyện. Hồ sơ được gửi đến Quản lý ruộng đất quận, huyện xem xét thẩm tra trước khi trình Ủy ban nhân dân quận, huyện duyệt; Bước 5: Phê duyệt của Ủy ban nhân dân quận, huyện: Cơ quan Quản lý ruộng đất quận, huyện có trách nhiệm kiểm tra toàn bộ hồ sơ của Ủy ban nhân dân xã, phường để trình Ủy ban nhân dân quận, huyện. Căn cứ vào Tờ trình của Quản lý ruộng đất quận, huyện, Ủy ban nhân dân quận, huyện ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh sách; Bước 6: Viết vẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bước 7: Tổ chức cấp giấy chứng nhận và thu lệ phí".

Như vậy, tuy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01 tháng 7 năm 1995 không có đơn, thông báo niêm yết và kết thúc niêm yết, sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất nhưng việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01 tháng 7 năm 1995 vẫn đảm bảo trình tự quy định, quy định pháp luật.

2. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0010/7013933 ngày 23 tháng 02 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Phạm Văn T.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0010/7013933 ngày 23 tháng 02 năm 2005 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Phạm Văn T được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01 tháng 7 năm 1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T.

Căn cứ bản chụp từ hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp theo số sao lục hồ sơ số 000942 ngày 01 tháng 8 năm 2022, gồm có: Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn T lập ngày 03 tháng 9 năm 2004; Đơn xin cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn T lập ngày 16 tháng 12 năm 2004; Tờ trình số 111TT/UB ngày 10 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân xã T về việc thẩm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai; Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 13 tháng 01 năm 2005.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0010/7013933 ngày 23 tháng 02 năm 2005 cho hộ ông Phạm Văn T (cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01 tháng 7 năm 1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T6) là đúng trình tự, thủ tục.

3. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26 tháng 11 năm 2013 cho ông Phạm Đông P.

Xét hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B cung cấp theo mã số sao lục 001370, ngày 13 tháng 10 năm 2022, thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Đông P lập ngày 24 tháng 6 năm 2013, đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 16 tháng 10 năm 2013 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận ngày 08 tháng 11 năm 2013, thể hiện nguồn gốc sử dụng: “Do cha tôi cho lại năm 1990 cho đến nay. Cha tôi là ông Phạm Văn C cho không giấy tờ chứng minh."; Bản đồ hiện trạng vị trí số 398-TN/VPĐK do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 26 tháng 8 năm 2013 đã được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất kiểm tra nội nghiệp ngày 30 tháng 8 năm 2013; Tờ trình số 311/TTr-TNMT ngày 12 tháng 11 năm 2023 của Phòng T9, đính kèm danh sách 03 trường hợp đang sử dụng đất tại xã T, huyện B đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Danh sách các hộ đủ điều kiện (ông Phạm Đông P số thứ tự 3); Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26 tháng 11 năm 2013 cho ông Phạm Đông P.

Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất, có nội dung như sau: "...4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch

sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của chủ khác.

"1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm: a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai (nếu có); c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây: a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt. Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất; b) Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã , trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai; c) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều này."

Xét Công văn số 3072/UBND ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến về nguồn gốc đất và người trực tiếp quản lý sử dụng như sau: Về nguồn gốc đất: Phần diện tích 354,7m² có nguồn gốc của ông Phạm Văn C sử dụng từ năm 1975 đến năm 1977; đến năm 1978 đưa vào Tập đoàn C3 sản xuất nông nghiệp; đến năm 1982 Tập đoàn C3 giải thể; ông Phạm Văn C sử dụng lại phần đất. Về người trực tiếp quản lý, sử dụng: Phần đất diện tích 354,7m² đang phát sinh tranh chấp có hiện trạng đất vườn và đất mộ hiện do ông Phạm Đông P quản lý sử dụng.

Từ những cơ sở nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ án tranh chấp dân sự theo quy định. Trên cơ sở Bản án, Quyết định của Toà án nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện B sẽ tổ chức thực hiện Bản án, Quyết định theo quy định.

Tại Giấy xác nhận ngày 13/9/2024, người làm chứng ông Phạm Hoàng Y trình bày:

Ông là anh ruột của ông Phạm Đông P. Nguyên trước đây ba của ông là ông Phạm Văn C có một phần đất thuộc thửa thửa 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C sử dụng phần đất này từ sau giải phóng năm 1975, phần đất này có đưa vào tập đoàn. Sau đó vào năm 1982, tập đoàn giao lại phần đất này cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng. Em trai của ông là ông Phạm Đông P ở chung với ông C từ nhỏ đến lớn và cùng sử dụng đất này với ông C từ năm 1982. Khi ông Chà B1 không tiếp tục canh tác được nữa thì ông Phạm Đông P là người trực tiếp canh tác trên phần đất này cho đến nay. Ngoài ba tôi (ông C) và ông P thì trong gia đình tôi không còn ai canh tác trên phần đất này.

Ông cam đoan những gì trình bày ở trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Giấy xác nhận ngày 13/9/2024, người làm chứng ông Phạm Trường C1 trình bày:

Ông là anh ruột của ông Phạm Đông P. Nguyên trước đây ba của ông là ông Phạm Văn C có một phần đất thuộc thửa thửa 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C sử dụng phần đất này từ sau giải phóng năm 1975, phần đất này có đưa vào tập đoàn. Sau đó vào năm 1982, tập đoàn giao lại phần đất này cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng. Em trai của ông là ông Phạm Đông P ở chung với ông C từ nhỏ đến lớn và cùng sử dụng đất này với ông C từ năm 1982. Khi ông Chà B1 không tiếp tục canh tác được nữa thì ông Phạm Đông P là người trực tiếp canh tác trên phần đất này cho đến nay. Ngoài ba tôi (ông C) và ông P thì trong gia đình tôi không còn ai canh tác trên phần đất này.

Ông cam đoan những gì trình bày ở trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Giấy xác nhận ngày 13/9/2024, người làm chứng bà Văn Thị L1 trình bày:

Tôi sử dụng phần đất thuộc thửa 407, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, liền kề thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khi tôi sử dụng phần đất của tôi vào năm 2002 đến nay, tôi cũng thấy ông Phạm Đông P canh tác phần đất thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 17, ban đầu ông P trồng lúa, thời gian gần đây ông P trồng chuối trên phần đất này. Ngoài ông P và gia đình ông P tôi không thấy người nào khác canh tác trên phần đất nói trên.

Ông Phạm Đông P có trực tiếp canh tác và sử dụng phần đất thửa 374, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2002 cho đến nay.

Tôi cam đoan những gì trình bày ở trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Giấy xác nhận ngày 13/9/2024, người làm chứng bà Phạm Thị Thanh L2 trình bày:

Tôi sử dụng phần đất thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất của tôi gần thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khi tôi sử dụng phần đất của tôi vào năm 2002 đến nay, tôi cũng thấy ông Phạm Đông P canh tác phần đất thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 17, ban đầu ông P trồng lúa, thời gian gần đây ông P trồng chuối trên phần đất này. Ngoài ông P và gia đình ông P tôi không thấy người nào khác canh tác trên phần đất nói trên.

Ông Phạm Đông P có trực tiếp canh tác và sử dụng phần đất thửa 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, B, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2002 cho đến nay.

Tôi cam đoan những gì trình bày ở trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tại các bản tự khai cùng ngày 16/9/2024, người làm chứng bà Phạm Cẩm C2, bà Phạm Thu G, bà Phạm Cẩm T7 trình bày:

Gia đình chúng tôi sống tại Ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh trước năm 1975. Gia đình chúng tôi gồm có 9 anh chị em. Chị của chúng tôi là Phạm Thị N4, sinh năm 1957 (mất năm 2023) và anh của chúng tôi là ông Phạm Văn T, sinh năm 1950, là lớn nhất trong gia đình. Cha chúng tôi là ông Phạm Văn C, sinh năm 1924, bị bệnh liệt vào năm 1970 (mất vào năm 2018). Còn mẹ là Nguyễn Thị Ba S, năm 1923 (mất năm 1968), khi sanh em út của chúng tôi là ông Phạm Đông P, sinh năm 1968 vừa được vài tháng thì đã qua đời.

Ngày giải phóng miền N năm 1975, cả gia đình chúng tôi về ở tại Ấp D xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, để khai hoang đất trồng lúa gồm các thửa 368, 412, 413, 408, 409, tờ bản đồ số 17 hiện tại. Tất cả tài sản đó đã bỏ hoang trong chiến tranh. Thời điểm, đó chúng tôi cùng các anh chị của chúng tôi khai hoang để nuôi sống gia đình, lo cho cha chúng tôi bị bệnh liệt và em là ông Phạm Đông P vừa tròn 7 tuổi để đi học.

Phần đất 372, 373, 374 đã hoang vu do anh của chúng tôi là ông Phạm Văn T khai hoang được nhà nước công nhận vào năm 1995 vì do là đất gò và ao, nên ông T dùng để trồng hoa màu và ao nuôi cá để cùng chúng tôi phụ lo cho gia đình vào thời điểm đó. Chúng tôi khẳng định phần đất trên là của anh chúng tôi, vì anh chúng tôi trực tiếp canh tác để phụ lo gia đình.

Vào năm 2000, chúng tôi và anh chị chúng tôi lấy hài cốt của mẹ tôi về chôn cất tại thửa 374 của ông Phạm Văn T. Đến năm 2018, thì cha chúng tôi mất nên chúng tôi chôn cất cha kế bên phần mộ của mẹ tại thửa đất 374.

Sau khi chôn cất cha chúng tôi xong thì ông Phạm Đông P chặt phá cây của ông T đã trồng và rào hết xung quanh thửa đất 374, trong khi đó phần đất đó

là của ông Phạm Văn T canh tác từ trước đến giờ. Vì thương gia đình nên ông T xây mộ của cha mẹ trên thửa đất đó để gia đình tiện thắp hương mỗi năm. Nhưng nay ông P đã tự ý rào hết phần đất đó và không cho ai ra vào mộ của cha mẹ chúng tôi.

Trên đây là toàn bộ nội dung tự khai của chúng tôi và chúng tôi cam kết những lời trình bày nêu trên là hoàn toàn đúng sự thật nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những gì mình đã khai.

Tại Bản tự khai ngày 13/9/2024, người làm chứng ông Phạm Chánh N5 trình bày:

Gia đình tôi sinh sống tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ trước năm 1975. Gia đình tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại: Ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lê Thị V (chị ruột tôi) đại diện hộ đứng tên. Thửa đất số 370, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại: Ấp D, xã T, huyện B, Thành phố H do cha tôi là ông Phạm Văn T8 trực tiếp canh tác từ năm 1975. Đến năm 2012, cha tôi mất thì tôi trực tiếp canh tác tại thửa đất trên.

Phần đất của gia đình tôi là thửa đất 370, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giáp ranh với các thửa đất số 372, 373, 374, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại: Ấp D, xã T, huyện B của hộ ông Phạm Văn T và người trực tiếp sử dụng các thửa đất số 372, 373, 374, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Ấp D, xã T, huyện B, là hộ ông Phạm Văn T. Năm 2018, ông Phạm Đông P phá cây do ông T trồng, sau đó trồng chuối và xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Ấp D, xã T, huyện B, tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn T.

Như vậy, ông T và hộ gia đình ông T đã quản lý, sử dụng thửa đất số 372, 373, 374, cùng tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Ấp D, xã T, huyện B từ năm 1982 đến đầu năm 2018.

Trên đây là toàn bộ nội dung tự khai của tôi, tôi cam kết những lời trình bày nêu trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời khai trên.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 829/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu bị đơn ông Phạm Đông P trả lại cho ông Phạm Văn T và gia đình ông T phần diện tích đất do ông Phạm Đông P đã chiếm dụng là 317,6m$^2$ có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/11/2013, cho ông Phạm Đông P.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đông P, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/7/1995 cho ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Ấp D, xã T, huyện B và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 cho hộ ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 373, tờ bản đồ số 17 (TL02), diện tích 317,6m$^2$, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện B, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T10 lập ngày 08/02/2023 có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13), có diện tích 317,6m$^2$.

4. Buộc ông Phạm Văn T có nghĩa vụ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 để Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh, cập nhật biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 theo nội dung của tại mục 3 của Quyết định Bản án này.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.
- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## 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; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, những người có quyền lợi, nghã vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Đông P trả lại cho ông T phần diện tích đất mà ông P đã chiếm dụng là 317,6m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17 (TL02), tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Đông P.

Bị đơn ông Phạm Đông P phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Phạm Văn T.

[2.2] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử đất số 791 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/7/1995 thể hiện: Ông Phạm Văn T được quyền sử dụng 6.092m$^2$ đất, trong đó có thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, diện tích 367m$^2$, đất 2L, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Theo Sổ mục kê năm 1980, ông Phạm Văn C đăng ký thửa 770, 794 và 791, tờ bản đồ số 5, tại Ấp D, xã T.

[2.4] Theo Sổ mục kê năm 1995, ông Phạm Văn T đăng ký thửa 374, diện tích 367m$^2$.

[2.5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 thể hiện: Hộ ông Phạm Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17 (TL 02), diện tích 1.180m$^2$, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích sử dụng: Lua - đất trồng lúa, HNK - đất trồng cây hàng năm khác. Ghi chú: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thay thế thửa 373 (539m$^2$) loại đất HNK, thửa 372 (274m$^2$) loại đất LUA, thửa 374 (367m$^2$) loại đất LUA trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01/7/1995. Diện tích thửa 373 gồm: diện tích thửa 373 (539m$^2$), thửa 372 (274m$^2$), thửa 374 (367m$^2$).

[2.6] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/11/2013 thể hiện: Ông Phạm Đông P được quyền sử dụng thửa đất số 657, tờ bản đồ số 59, diện tích 341,3m$^2$, đất trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ghi chú: Thửa 657 phân chiết từ một phần

thửa 105, tờ bản đồ số 59 (tài liệu BĐĐC), tương ứng một phần thửa 374, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB).

[2.7] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, số hợp đồng 131283/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T10 lập ngày 08/02/2023. Đồng thời, nguyên đơn chỉ tranh chấp và yêu cầu bị đơn ông Phạm Đông P trả lại cho ông T và gia đình phần diện tích đất mà ông P đã chiếm dụng là 317,6m$^2$ có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023 và yêu cầu hủy phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 664760, số vào sổ cấp GCN: CH 03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/11/2013, cho ông Phạm Đông P đối với phần đất diện tích 317,6m$^2$ có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023. Ông Phạm Đông P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Huyền T2 đại diện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/7/1995 cho ông Phạm Văn T, đối với thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Ấp D, xã T, huyện B và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 cho hộ ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 373, tờ bản đồ số 17 (TL02), diện tích 317,6m$^2$, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện B, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T10 lập ngày 08/02/2023 có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13), có diện tích 317,6m$^2$. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải ngày 26/4/2024, ngày 18/7/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn trình bày trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn sẽ tự tháo dỡ các công trình xây dựng, di dời cây trồng trên đất và không yêu cầu hoàn lại giá trị công trình xây dựng hàng rào, cây trồng trên đất.

[2.8] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp do Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh lập ngày 02/8/2019 thể hiện: Hiện trạng phần đất là phần đất gò, trên đất có cây trồng và 04 ngôi mộ xi măng, 01 ngôi mộ đất, có mấy chục cây chuối, xung quanh là đất ruộng, phía trước là đất ruộng đã san lấp, phần đất này có vị trí cách đường T khoảng 60m, cách nhà ông T và ông P khoảng 100m, thuộc tổ G, Ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, cách đường dẫn cao tốc 1.800m (bút lục số 58 - 59).

[2.9] Tại Công văn số 492/UBND ngày 06/02/2024, Ủy ban nhân dân xã T, huyện B xác định: Vị trí khu đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023, qua rà soát nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023, qua chồng ghép áp ranh sơ bộ các tài liệu hiện có, cụ thể như sau:

Theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ Thủ tướng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước. Vị trí khu đất thuộc thửa

đất số 794, tờ bản đồ số 05, diện tích 8.370m$^2$, loại đất 2 lúa, do ông Phạm Văn C đăng ký (ông C đăng ký tại số thứ tự 199, quyển số 1 Sổ mục kê ruộng đất).

Theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc điều tra đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 17, diện tích 367m$^2$, loại đất lúa, do ông Phạm Văn T đăng ký (ông T đăng ký tại thửa 374, tờ bản đồ số 17 trang 49 quyển số 4 Sổ mục kê ruộng đất được ban hành theo Quyết định số 499.QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của T11).

Theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2004, thuộc phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 59, diện tích 386,2m$^2$, mục đích sử dụng đất lúa do ông Phạm Đông P đăng ký.

Về nguồn gốc thửa đất trên của ông Phạm Văn C sử dụng từ năm 1975 đến năm 1977; năm 1978 đưa vào Tập đoàn C3 sản xuất nông nghiệp; năm 1982 giải thể tập đoàn, ông C sử dụng lại phần đất trên. Phần đất đang phát sinh tranh chấp có hiện trạng đất vườn và đất mộ hiện do ông Phạm Đông P quản lý sử dụng.

[2.10] Theo Biên bản về việc ông Phạm Đông P giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 26/11/2013 do Ủy ban nhân dân xã T lập ngày 22/10/2014, có nội dung: Ông Phạm Đông P bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 26/11/2013, gồm thửa 657, tờ số 58, diện tích 341,3m$^2$, đất lúa, để thu hồi hủy bỏ do trên đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00107/QSDĐ ngày 23/02/2005 (cấp trùng 2 hai giấy chứng nhận). Ông P đề nghị thu hồi hủy bỏ để cấp lại cho chính chủ sử dụng đất nêu trên. Ủy ban nhân dân xã tạm giữ giấy chứng nhận số CH03350 của ông P.

[2.11] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T9 cung cấp; Công văn số 492/UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân xã T và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B tại Bản tự khai ngày 04/8/2022, tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01/7/1995, thì ông Phạm Văn T không có Đơn đăng ký ruộng đất của hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tên trong Sổ mục kê, Sổ đăng ký ruộng đất (sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đăng ký tại thửa 374, tờ bản đồ số 17 trang 49 quyển số 4 Sổ mục kê ruộng đất được ban hành theo Quyết định số 499.QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của T11). Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục không đúng quy định của pháp luật.

[2.12] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, xã T là do ông T khai hoang từ trước năm 1975, sau đó ông T quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/1995, đối với các thửa đất số 373, 332, 372, 374, 330, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó ông T được cấp đổi Giấy chứng nhận mới vào ngày 23/02/2005, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00107/7013933,

đối với thửa đất số 373 (gồm diện tích các thửa 373, thửa 372, thửa 374), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông T là người khai hoang và quản lý, sử dụng thửa đất trên. Tại cấp sơ thẩm, ông T cung cấp các Bản tự khai của bà Phạm Cẩm C2, bà Phạm Thu G, bà Phạm Cẩm T7 (là em ruột của ông T) và ông Phạm Chánh N5 (là người sử dụng đất giáp ranh thửa đất 374), có nội dung: Phần thửa đất số 374 là do ông Phạm Văn T khai hoang và sử dụng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T9 cung cấp; Công văn số 492/UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân xã T có nội dung: Nguồn gốc thửa đất trên của ông Phạm Văn C sử dụng từ năm 1975 đến năm 1977; năm 1978 đưa vô tập đoàn C3 sản xuất nông nghiệp; năm 1982 giải thể tập đoàn ông C sử dụng lại phần đất trên. Phần đất đang phát sinh tranh chấp có hiện trạng là đất vườn và đất mộ hiện do ông Phạm Đông P quản lý sử dụng.

Như vậy, thời điểm Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ ngày 01/7/1995, đối với thửa 374, tờ bản đồ số 17 tại phần đất có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023, thì ông T không phải là người sử dụng đất nên việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T là sai đối tượng.

[2.13] Ngoài ra, tại Biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân xã T, huyện B lập ngày 25/9/2017, thì ông Phạm Văn T đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho cơ quan chức năng để điều chỉnh diện tích cấp trùng với ông Phạm Đông P. Do đó, nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu bị đơn ông Phạm Đông P trả lại cho ông T và gia đình phần diện tích đất mà ông P đã chiếm dụng là 317,6m$^2$ có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T, yêu cầu ông P trả lại phần đất có diện tích 317,6m$^2$ có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023. Đồng thời, căn cứ các tài liệu do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T9 cung cấp gồm: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đông P1 ngày 24/6/2013, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 16/10/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận ngày 08/11/2013, Bản đồ hiện trạng vị trí số 398-TN/VPĐK do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 26/8/2013 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 30/8/2013, Tờ trình số 311/TTr-TNMT ngày 12/11/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T9 và Danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã T của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T9 lập ngày 12/11/2013 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B tại Bản tự khai

không ghi ngày tháng năm 2024, về việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03350 ngày 26/11/2013, cho ông Phạm Đông P, đối với quyền sử dụng đất tại thửa 657, tờ bản đồ 59 xã T, huyện B (thửa 657 phân chiết từ một phần thửa 105, tờ bản đồ số 59 (tài liệu BĐĐC), tương ứng một phần thửa 374, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 02/CT-UB)), là đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1, 2 Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/11/2013 cho ông Phạm Đông P là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.14] Như đã nhận định trên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T, về thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục không đúng theo quy định tại Bước 4, mục B Phần I và điểm B Phần II Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố H và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T là sai đối tượng sử dụng đất. Do đó, bị đơn ông Phạm Đông P phản tố yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/7/1995 cho hộ ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Ấp D, xã T, huyện B và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 cho hộ ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 373, tờ bản đồ số 17 (TL02), diện tích 317,6m$^2$, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện B, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T10 lập ngày 08/02/2023 có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13), là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn T là người cao tuổi nên được miễn, theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 829/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 1 Điều 2; Điều 20 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, 2 Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; mục B Phần I và điểm B Phần II Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố H; 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. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu bị đơn ông Phạm Đông P trả lại cho ông Phạm Văn T và gia đình ông T phần diện tích đất do ông Phạm Đông P đã chiếm dụng là 317,6m$^2$ có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 08/02/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03350 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/11/2013, cho ông Phạm Đông P.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Đông P, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 791/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/7/1995 cho ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 17, địa chỉ Ấp D, xã T, huyện B và một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 cho hộ ông Phạm Văn T, đối với một phần thửa đất 373, tờ bản đồ số 17 (TL02), diện tích 317,6m$^2$, địa chỉ thửa đất: xã T, huyện B, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T10 lập ngày 08/02/2023 có ký hiệu (1), (2), (3), (4), (8), (9), (10), (11), (12), (13), có diện tích 317,6m$^2$.

4. Buộc ông Phạm Văn T có nghĩa vụ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 để Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh, cập nhật biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 702605, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00107/7013933 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23/02/2005 theo nội dung của tại mục 3 của Quyết định Bản án này.

5. Về chi phí tố tụng lập bản vẽ hiện trạng vị trí và xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Văn T chịu 5.972.000 đồng (đã nộp đủ).

6. Về án phí: Ông Phạm Văn T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Hồ Thị Thanh Thúy**