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: 317/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 4 - 2025
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - 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 toà: Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 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 68/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 575/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 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: 550/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H, đường số A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Mai Thanh B, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số H, tổ B, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Hồ Đắc Thụy D, sinh năm 2002 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số C hẻm F Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số D, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Xuân B1, sinh năm 2001 (có đơn xin vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thu T3, sinh năm 2002 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1944 (vắng mặt);

6. Ông Võ Minh H1 (vắng mặt);

7. Ông Võ Minh T4 (vắng mặt);

8. Bà Võ Thị Kim N (vắng mặt);

9. Bà Võ Ngọc H2 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số G, ấp T, phường L, Quận I (nay là số H T, tổ B, khu phố T, phường L, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ hiện nay: Số C, đường số G, khu phố P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Danh Xà R, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt);

11. Ông Đào H3, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt);

12. Bà Thị H4, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt);

13. Bà Đào Thị H5, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt);

14. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt);

15. Ông Đào Minh N1, sinh năm 2002 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, tổ B, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 30/11/2018, các bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/9/2001, vợ chồng bà M, ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với vợ chồng ông Võ Văn B2 và bà Lê Thị Kim A, theo đó vợ chồng bà M nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.100m^2 thuộc thửa đất số 762, 765 và một phần diện tích đất 1.700m^2 chưa có số thửa, thuộc tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường L, Quận I với giá chuyển nhượng là 66 lượng vàng SJC.

Sau khi chuyển nhượng ông bà đã cải tạo khu đất từ Biền ven sông thành 03 cái ao, xây cất 02 căn nhà, trồng nhiều cây dừa, xoài mít và cây kiểng các loại trên 20 năm tuổi.

Đến năm 2002, 2005, 2017, ông B đã cho lập lại bản vẽ nhà đất số 684/PTP/2017 để bổ túc hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số biên nhận 6659 ngày 17/8/2017, nhưng sau đó đã bị trả hồ sơ vì lý do vị trí đất nằm trong khu dự trữ Vành đai 2. Sau đó, ông B, bà M đã có văn bản hỏi Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 11/9/2018, ông B bà M nhận được Văn bản số 6902/VPDK-CNQ9 trả lời phần đất trên đã được cấp cho ông Nguyễn Xuân T1. Xét thấy, ông T1 chưa từng quản lý sử dụng phần đất này dù chỉ một ngày nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi vợ chồng ông bà đã quản lý và sử dụng hơn 17 năm lại không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà vô cùng bức xúc vì tháng 8/2017 ông bà lập bản vẽ nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận thì bị trả ra nhưng đến tháng 11/2017 thì ông T1 lại được cấp giấy chứng nhận.

Cho rằng việc Ủy ban nhân dân Quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH11826 ngày 28/11/2017 công nhận ông T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.431,4m^2 thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh là trái pháp luật vì phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông B2 và bà Kim A từ năm 2001, ông bà trực tiếp quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Từ những lý do trên, ông B, bà M yêu cầu Tòa xác nhận:

1. Phần đất có diện tích 1.431,4m^2 thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B bà M. Buộc ông T1 phải trả lại cho vợ chồng bà M ông B phần đất nêu trên;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH11826 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 28/11/2017 cho hộ ông Nguyễn Xuân T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T1 phải giao trả đất cho nguyên đơn.

Tại đơn phản bác ngày 10/8/2019, các bản tự khai và biên bản hòa giải ông Nguyễn Xuân T1 trình bày:

Vào tháng 7/2001, ông có mua của ông Võ Văn B2 cư trú tại G T, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh phần đất có diện tích 4.005m^2 tại đường T, thửa đất số 454, tờ bản đồ số 40 (TL2003), phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 662010 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 10/3/2011 (cấp lần 2 cấp đổi theo mẫu giấy mới). Cũng tại thời điểm này ông có mua thêm của ông Võ Văn B2 phần đất có diện tích 1.431,4m^2 giáp ranh liền kề với phần đất 4.005m^2 đã mua nêu trên. Phần đất này có bản đồ vị trí – Thửa (BK) cũ: TL 2003; Theo TL 299/TTg của TTCP: 105-1; 105-2 và 104-1; 104-2; Theo TL 02/CTUB (a).

Từ đó đến nay, ông T1 sử dụng ổn định không ai tranh chấp phần đất này có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L, Quận I. Ông T1 đã nhiều lần làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho đến ngày 28/11/2017 ông đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI
995817.

Vào ngày 03/10/2018 ông B là người mua phần đất của ông B2 liền kề với phần đất mà ông B2 đã bán cho ông, đã tìm đến nhà riêng của ông và đưa ra yêu cầu vì cho rằng phần đất mà ông được Ủy ban cấp giấy chứng nhận là phần đất ông B đã mua của ông B2, tại sao khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không thông báo cho ông B hay tổ trưởng dân phố biết. Tại sao khi ông B đưa người Khơme vào ở trong khu đất này ông không có phản ứng gì, yêu cầu ông phải suy nghĩ tính toán và đưa ra một số tiền cho ông B. Ông đã trả lời cho ông B biết và nhớ lại, ngay từ thời điểm năm 2001 sau khi ông mua đất của ông B2 và làm xong thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 02 tháng thì ông B có điện thoại và gặp mặt đề nghị mua lại phần đất của ông và

hỏi ý kiến của ông về việc ông B muốn mua của ông B2 phần đất liền kề với phần đất ông B2 đã bán cho ông. Ông đã nói với ông B, ông vừa làm giấy tờ xong nên không bán, trong giấy tờ có ghi rất rõ dành 2m chừa lối đi đối với phần đất ông B muốn mua để làm lối đi vào phần đất của ông. Còn phần đất (liền kề phần đất của ông về phía rạch) ông B2 bán cho ông với giá 5 cây vàng với điều kiện không có tranh chấp nên ông đã cảnh báo ông B không nên mua phần đất này coi chừng bị lừa nếu ông B mua có kiện tụng tranh chấp thì phần thiệt hại sẽ về phía ông B. Sau khi có giấy ông không thông báo cho ông B và tổ dân phố vì pháp luật không quy định ông phải làm việc này, tuy nhiên ông cũng vẫn báo cho 03 hộ dân trước mặt và bên cạnh, ông có đến nhà tổ trưởng nhưng tổ trưởng đi làm vắng nhà. Sau khi biết ông B đưa người Khơme đến ở năm 2013-2014 ông đã báo Công an phường, Ủy ban phường và Ủy ban nhân dân Quận I yêu cầu trục xuất những người này ra, ông B đã đến xin ông và cam kết với Công an phường L cho phép những người Khơme tạm trú thì ông đã đồng ý bãi nại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý đề nghị tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất 1.431,4m^2 ông mua bán ngay tình đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp.

Những người có *quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2020, bà Lê Thị Kim A khai: Năm 2001, chồng bà là ông Võ Văn B2 đại diện hộ gia đình có chuyển nhượng đất cho ông B, bà M và ông T1. Việc chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương. Do việc chuyển nhượng đã lâu, ông B2 đã chết và bà đã già yếu nên bà không nhớ cụ thể. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Xuân T1, bà thống nhất với ý kiến của ông T1. Tại thời điểm tháng 11/2017, bà là thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Xuân T1.

Ông Nguyễn Xuân B1 và bà Nguyễn Thu T3 trình bày: Ông, bà là con của ông Nguyễn Xuân T1 và thống nhất với ý kiến của ông T1. Tại thời điểm tháng 11/2017, ông bà là thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Xuân T1.

Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh: Không có ý kiến về nguồn gốc; quá trình kê khai, đăng ký, sử dụng và cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp.

Ông Võ Minh H1, ông Võ Minh T4, bà Võ Thị Kim N và bà Võ Ngọc H2: Vắng mặt không lý do.

Những người làm chứng:

Các ông/bà Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị H6, Lê Văn C1, Võ Văn T5, Nguyễn Thị Hồng P trình bày: Các ông, bà là dân địa phương cư trú từ năm 1975 đến nay, đất của hộ ông Võ Văn B2 giáp ranh đất nhà các ông, bà. Năm 2001, gia đình ông B2 bán đất ruộng diện tích khoảng 4.000m^2 cho ông Nguyễn Xuân T1. Sau đó gia đình ông B2 bán toàn bộ nhà, đất ở, đất ruộng và đất biền lá phía sau, tiếp giáp rạch cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Mai Thanh B. Đất biền lá có diện tích khoảng 1.700m^2. Năm 2001, 2002 vợ chồng bà M khai phá lá dừa nước, đào đắp bờ bao xung quanh làm 03 ao, xây 02 nhà tạm và trồng dừa, xoài, mít, cây kiểng các loại. Năm 2009, vợ chồng bà M cho hộ ông Đào Hoàng G 05 người tạm trú tại căn nhà khoảng 65m^2 giữa khu đất. Từ năm 2001 đến nay, các ông, bà chỉ thấy vợ chồng bà M là người trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất biền này.

Ông Lê Văn T6 trình bày: Nguyên trước đây ông công tác tại Công an phường T, T; hiện đã nghỉ hưu, sống cách hộ vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Mai Thanh B khoảng 100m. Ông biết vào năm 2001, gia đình ông B2 bán toàn bộ nhà, đất ở, đất ruộng và đất biền lá phía sau, tiếp giáp rạch cho vợ chồng bà M, ông B. Đất biền lá có diện tích khoảng 1.700m^2, sau khi mua vợ chồng bà M, ông B thuê con trai đắp bờ bao xung quanh đất biền, làm 03 ao, xây 02 nhà tạm, trồng cây ăn trái và chăn nuôi từ năm 2001 đến nay. Khoảng năm 2003, vợ chồng bà M cho hộ ông Đào Hoàng G 05 người tạm trú tại căn nhà khoảng 65m^2 giữa khu đất đến nay.

Ông Danh Xà R trình bày: Ông biết vào tháng 9/2001, gia đình ông B2 bán toàn bộ nhà, đất ở, đất ruộng và đất biền lá phía sau, tiếp giáp rạch cho vợ chồng bà M, ông B. Đất biền lá có diện tích khoảng 1.500m^2, sau khi mua vợ chồng bà M, ông B cải tạo phần đất biền thành 03 ao, xây 02 nhà tạm; trồng nhiều dừa, xoài, mít xung quanh bờ áo và nuôi gà, vịt... Năm 2003, vợ chồng bà M sửa lại 02 căn nhà lá bị hỏng, thay bằng mái tôn và cho hộ ông Đào Hoàng G 05 người ở nhờ tại 02 căn nhà trên đến nay. Ông xác định từ tháng 9/2001 đến nay, vợ chồng bà M, ông B là người trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất biển này.

Ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Ông là dân địa phương và là Trưởng ấp T từ năm 2000 đến năm 2010. Năm 2001, gia đình ông B2 bán đất ruộng diện tích khoảng 4.000m^2 cho ông Nguyễn Xuân T1. Sau đó gia đình ông B2 bán toàn bộ nhà, đất ở, đất ruộng và đất biền lá phía sau, tiếp giáp rạch cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Mai Thanh B. Đất biền lá có diện tích khoảng 1.700m^2. Năm 2001, 2002 vợ chồng bà M khai phá lá dừa nước, đào đắp bờ bao xung quanh làm 03 ao, xây 02 nhà tạm và trồng nhiều dừa, xoài, mít, cây kiểng

các loại. Năm 2003, Nhà nước đo vẽ lại bản đồ mới, khu đất biển lá này thành thửa số 9 tờ bản đồ số 40 Bộ địa chính phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.431,4m^2. Năm 2009, vợ chồng bà M cho hộ ông Đào Hoàng G 05 người tạm trú tại căn nhà khoảng 65m^2 giữa khu đất. Từ năm 2001 đến nay, ông chỉ thấy vợ chồng bà M là người trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất biển này.

Ông Đào H3, bà Thị H4, bà Đào Thị H5 trình bày: Năm 2000, gia đình ông có tạm trú tại khu đất của bà Kim O, tiếp giáp đất biển lá của hộ ông B2. Năm 2001 ông được biết gia đình ông B2 bán toàn bộ nhà, đất ở, đất ruộng và đất biển lá phía sau, tiếp giáp rạch cho vợ chồng bà M, ông B. Đất biển lá có diện tích khoảng 1.700m^2. Năm 2001, 2002 bà M nhờ ông H3 cùng ông B cải tạo khu biển lá thành 03 ao nuôi cá, xây 02 nhà tạm (căn lớn diện tích 65,7m^2 ở giữa khu đất, chứa dụng cụ lao động, phân bón; căn nhỏ diện tích 13,5m^2 ở góc ao về hướng tây, là chuồng nuôi gà, vịt), đào đắp bờ bao xung quanh trồng nhiều dừa, xoài, mít, cây kiểng các loại. Năm 2009, vợ chồng bà M cho gia đình ông ở nhờ trên căn nhà lớn diện tích 65,7m^2, gia đình ông có sửa chữa từ nhà tạm thành mái tôn, vách tôn và làm thêm nhà bếp phía sau diện tích 12m^2. Tháng 9/2009, gia đình ông được Công an phường L cấp sổ lưu trú tại căn nhà này (nhà không số, tổ B, khu phố T, phường L).

Ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Khoảng tháng 02/2001 ông Nguyễn Xuân T1 có mua miếng đất khoảng 4.000m^2 thuộc thửa số 545 tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 8, tờ bản đồ 40) của ông Võ Văn B2. Sau đó vài tháng, tầm tháng 7/2001 ông T1 mua tiếp miếng đất diện tích khoảng 1.431,4m^2 thuộc thửa số 9, tờ bản đồ 40 của ông B2, nằm liền kề phía sau thửa đất 4.000m^2. Ông T1 giao cho ông quản lý, trồng trọt trên thửa đất nay. Việc giao hai bên chỉ nói miệng, không lập văn bản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 575/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Xuân T1 phải giao trả nhà đất do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện này.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Mai Thanh B.

Công nhận bà M, ông B được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 1.431,4m^2 thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 40, bộ địa chính phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành

phố H lập ngày 02/3/2020.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH11826 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 28/11/2017 cho hộ ông Nguyễn Xuân T1.

Bà M, ông B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2024 bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Mai Thanh B (có bà Hồ Đắc Thụy D và ông Nguyễn Thanh T là đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông B2 trước nguyên đơn. Việc ông B2 chuyển nhượng một phần đất do cả ông T1 và bà M, ông B là lỗi của ông B2 nên nguyên đơn có quyền khởi kiện ông B2 trong vụ án khác. Bà M, ông B cho rằng trực tiếp quản lý sử dụng đất, nhưng ông T1 cũng quản lý, sử dụng đất. Việc ông T1 đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là công khai, thời điểm cấp giấy không có khiếu nại hay tranh chấp, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 là đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[3] Phần đất tranh chấp có diện tích 1.431,4m^2 thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân Quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH11826 ngày 28/11/2017 cho hộ ông Nguyễn Xuân T1.

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Mai Thanh B thì phần đất trên chính là phần đất có diện tích 1.700m^2 chưa có số thửa, thuộc tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Võ Văn B2, bà Lê Thị Kim A vào ngày 26/9/2001.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 cho rằng phần đất trên do ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn B2, bà Lê Thị Kim A vào tháng 7/2001.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B2 đã chết. Bà Kim A trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2020 xác nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà M và ông T1, nhưng do việc chuyển nhượng đã lâu và già yếu nên bà không nhớ cụ thể.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[4.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Danh Xà R, ông Đào H3, bà Thi H7, bà Đào Thị H5 vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vừa là người làm chứng trong cùng vụ án là không phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Căn cứ vào lời trình bày của đương sự thì nguyên đơn, bị đơn đều nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Võ Văn B2, bà Lê Thị Kim A. Tuy nhiên, phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng ngày 26/9/2001 có diện tích 1.700m^2, không có số thửa, tờ bản đồ số 8; còn phần đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng vào tháng 7/2001 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.431,4m^2 thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 40. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu tại cơ quan quản lý đất đai để làm rõ phần diện tích đất nguyên đơn nêu và phần đất bị đơn

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cùng 01 phần đất hay 02 phần đất là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án, bởi: diện tích, vị trí đất mà nguyên đơn nêu không trùng khớp với diện tích, vị trí đất tranh chấp; hơn nữa, căn cứ vào thời gian nhận chuyển nhượng từ ông B2, bà Kim A thì nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau bị đơn.

[4.3] Về quá trình sử dụng đất:

Nguyên đơn bà M, ông B cho rằng đã canh tác, sử dụng đất liên tục ổn định từ năm 2002 đến nay được chứng minh bởi những người làm chứng là những người hàng xóm sinh sống liền kề gồm ông Lê Văn T6 (nguyên công an phường T, quận T), ông Nguyễn Văn N2 (nguyên Trưởng ấp T từ năm 2000 đến năm 2010), ông Đào H3 (hộ gia đình đang sinh sống trên phần đất).

Bị đơn ông T1 trình bày sau khi nhận chuyển nhượng ông đã nhờ ông Nguyễn Văn M1 quản lý, trông coi phần đất. Lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn M1 trong hồ sơ vụ án.

Xét, chứng cứ mà các bên đương sự nêu ra để chứng minh quá trình quản lý, sử dụng đất là lời trình bày của người làm chứng do các bên cung cấp. Ngoài lời trình bày người làm chứng thì không có tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh. Trong khi đó, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 03-388MP2002 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập năm 2002 và Bản đồ hiện trạng vị trí số 459-Q9/ĐDN/2005 do Công ty cổ phần Đ2 lập năm 2005, đều thể hiện vào năm 2002 và 2005 phần đất biền lá diện tích 1431,4m^2 là đất trống. Ngày 13/4/2021, Ủy ban nhân dân thành phố T đã lập Biên bản vi phạm hành chính về hoạt động đầu tư xây dựng số 03/BB-VPHC đối với ông Mai Thanh B vì đã tổ chức thi công công trình không được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được xây dựng năm 2009. Căn cứ vào biên bản vi phạm hành chính trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả số 1238/QĐ-XPVPHC ngày 22/4/2021 và Quyết định Cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 4382/QĐ-CCKPHQ ngày 20/7/2021 đối với ông B (các quyết định hành chính trên đang có hiệu lực pháp luật).

[4.4] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2001 (BL 487) giữa ông B2 và bà M1 (hợp đồng không được công chứng, chứng thực) thể hiện thửa 762 diện tích 1.826m^2, có ghi chú "Biền lá 1.700m^2"; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2001 (BL 632) thể hiện số thửa A-762 có ghi chú "tách thửa"; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V161864 cấp ngày 26/10/2004 cho bà M1 (BL 246) thể hiện số thửa 1582, ghi diện tích 1.862m^2 đất lúa. Do đó, cần phải làm rõ phần diện tích đất "Biền lá" là

phần đất khác hay thuộc phần diện tích 1.826m^2 thửa 762 và có được xem xét ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M1 không?

Ngoài ra, ông T1 trình bày năm 2014 khi phát hiện ông Đào Hoàng Ở trên đất, ông đã báo công an phường, Ủy ban nhân dân phường L và Ủy ban nhân dân Quận I, thì ông B đã đến xin ông và cam kết với công an phường L cho phép gia đình ông H3 được tạm trú nên ông T1 đã đồng ý bãi nại. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ, không xác minh tại công an phường L để làm rõ các nội dung trên đã nhận định nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định phần đất từ năm 2001 và bị đơn không có tranh chấp là chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[4.5] Bản án sơ thẩm nhận định: *"Tại phần ghi chú trong giấy chứng nhận này có nội dung:*

"Trọn thửa 09, tờ bản đồ 40 (tài liệu năm 2003);

Khu đất thuộc quy hoạch Quỹ đất xây dựng đường Vành đai 2, theo Văn bản số 6812/UBND-ĐTMT ngày 20/12/2014 của UBND Thành phố".

Như vậy, cho thấy 02 chủ thể cùng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cùng một thửa đất thuộc quy hoạch Quỹ đất xây dựng đường Vành đai 2. Tại thời điểm này Văn Phòng Đ3 Chi nhánh Q đã biết cùng một thửa đất có 02 người yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận nhưng không thông báo và không giải thích cho họ biết mà Ủy ban nhân dân Quận I lại trả hồ sơ của ông B đồng thời lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là trái pháp luật".

Theo nội dung nhận định trên, Bản án sơ thẩm vừa quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH11826 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 28/11/2017 cho hộ ông T1, nhưng vừa quyết định cho bà M1, ông B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích trên theo quy định của pháp luật. Vậy, nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm đã có mâu thuẫn với nhận định và không đảm bảo cho việc thi hành án vì phần diện tích đất nêu trên là đất biền lá, nằm trong quy hoạch quỹ đất xây dựng đường Vành đai 2.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng

cáo của bị đơn; Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do việc thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ để giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân T1;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 575/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân T1 không phải chịu.

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;
- NĐ (2);
- BĐ (1);
-NLQ (15);
- Lưu (10) 33b (Án BDA).

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

Hà Huy Cầu