

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 602/2025/DS-PT

Ngày 18 tháng 11 năm 2025

V/v “*Tranh chấp 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 PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán:

Ông Trần Văn Mười

Ông Dương Anh Văn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Đức Chiến – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 163/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp 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: 485/2024/DS-ST ngày 02/8/2024 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: 1900/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số A đường N, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thế S – Công ty L3.VN, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số B (số C) N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Thảo H1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số F ĐS F, KNỖ Rạch Bà T, ấp E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt và ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Số A đường C, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn T2 – Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1976, vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1984, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A đường N, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Ông Phạm Xuân P, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A Hồ V, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3.4. Ông Ngô Thế H2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số H đường N, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3.5. Ông Ngô Phú T3 (Thang P), sinh năm 1959; Quốc tịch: Hoa Kỳ; Trú tại: A G way, L, USA, vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của ông T3: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1961; Địa chỉ liên lạc: 1 Đường N, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3.6. Bà Ngô Thị H3 (Linda N – Hien Thi N), sinh năm 1957; Quốc tịch: Hoa Kỳ; Trú tại: A S., Rodeo CA 94572, USA, vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bà H3: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1961; Địa chỉ liên lạc: 1 Đường N, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3.7. Ông Ngô Đức T4, chết năm 2006;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4:

3.7.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1945, vắng mặt.

3.7.2. Bà Ngô Kim P1, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số H đường N, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7.3. Ông Ngô Minh H4, đã chết.

3.7.4. Ông Ngô Tiên Đ1. Địa chỉ: D K, Lexington, KY 40515, USA, vắng mặt.

3.8. Bà Ngô Thị H5, sinh năm 1954, chết năm 2016.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H5:

3.8.1. Ông Lương Viết B, vắng mặt.

3.8.2. Ông Lương Quang M, sinh năm 1975, vắng mặt.

3.8.3. Ông Lương Thị Ngọc L, vắng mặt.

3.8.4. Bà Lương Thị Ngọc D, vắng mặt.

3.8.5. Ông Lương Cao B1, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số H T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.9. Bà Ngô Thị H6, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số B H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3.10. Ông Ngô Đức T5, chết năm 2005.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Đức T5:

3.10.1. Bà Đinh Thị H7, sinh năm 1958, vắng mặt.

3.10.2. Bà Ngô Đình Huyền T6, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số C đường T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.10.3. Bà Ngô Đình Huyền T7; Địa chỉ: Số A C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3.10.4. Bà Ngô Đình Ngọc H8; Địa chỉ: B Garth Massey D, ON, NIT 2K2, Canada, vắng mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3.12. Ông Ngô Xuân T8, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số B P, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của ông T8: Ông Nguyễn Hải Kim L1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số A đường C, phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị T - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngô Thị T và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Trương Võ Phi L2 Anh V1 đại diện trình bày:

Cha mẹ của bà Ngô Thị T là ông Ngô Văn T9 và bà Cao Thị H9 chung sống có 08 người con chung gồm: Ông Ngô Thê H2, ông Ngô Phú T3, ông Ngô Đức T4 (chết năm 2006 có vợ là bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1945 và 03 người con là bà Ngô Kim P1, ông Ngô Minh H4 đã chết, ông Ngô Tiến Đ1); bà Ngô Thị H5 (chết năm 2016 có chồng là ông Lương Viết B và 04 người con là ông Lương Quang M, bà Lương Thị Ngọc L, bà Lương Thị Ngọc D, ông Lương Cao B1); bà Ngô Thị H6, ông Ngô Đức T5 (chết năm 2005 có vợ là bà Đinh Thị H7 và 03 người con là bà Ngô Đình Huyền T6, bà Ngô Đình Huyền T7, bà Ngô Đình Ngọc H8); bà Ngô Thị T. Năm 2001 ông Ngô Văn T9 chết, đến năm 2009 bà Cao Thị H9 chết, không để lại di chúc.

Vào ngày 10/5/1991, ông Nguyễn Văn H10 là cha của bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Ngô Văn T9 diện tích 240m² thuộc thửa 2930, Tờ bản đồ số 06, Phường A, Quận T nay thuộc thửa số 07, Tờ bản đồ số 110 (ĐCCQ - 2005), phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông T9 để đất trống, không sử dụng, có dùng gạch để ngăn lại phần đất.

Ngày 30/8/1999, ông T9 đã làm Tờ khai đăng ký nhà đất nộp cho Ủy ban nhân dân Phường A, quận T để xin xác nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T9 đã tặng cho phần đất này cho các con là bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6 (bằng miệng, không có giấy tờ). Sau khi ông T9 chết, đến năm 2011, bà T được sự ủy quyền của các chị em tiến hành đăng ký thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên thì bị cơ quan nhà nước từ chối nhận hồ sơ vì lý do phần đất này đã được cấp cho bà Nguyễn Thị H từ năm 2005. Bà T xuất trình bản photocopy các biên lai đóng thuế đất năm 1997, 2010, 2011. Hiện nay theo đo đạc thực tế thì phần đất này có diện tích 219,8m² thuộc một phần thửa 301 tờ bản đồ số 110.

Nay bà Ngô Thị T khởi kiện yêu cầu: Công nhận cho bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị T được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 219,8m² thuộc một phần thửa 301 tờ bản đồ số 110, ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/6/2015 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H; Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất diện tích 219,8m² nêu trên cho bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị T.

Bà T xin rút lại các yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S1 phải trả lại cho bà Ngô Thị T, ông Phạm Xuân P phần đất có diện tích 240m² thuộc một phần thửa số 301, tờ bản đồ số 110 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 cho bà H, cập nhật biên động sang tên ông S1 ngày 24/11/2008; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000199, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà H và ông S1 ngày 24/10/2008.

Tại các bản khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 110 (TL 2005) ban đầu là một lô đất trống thuộc bản đồ phân lô số 843, tọa lạc tại khu B thuộc thửa 23, tờ bản đồ số 3, do ông Võ Văn T10 đứng bộ. Sau khi ông T10 chết, những người thừa kế hợp pháp của ông T10 đã chuyển nhượng thửa đất 301 cho Linh mục Trịnh Ngọc V2 - Chánh xứ giáo xứ T12. Ngày 20/4/1971, Linh mục Trịnh Ngọc V2 đã giao lô đất trên (nay là thửa đất 301) cho cha mẹ của bà H là ông Nguyễn Văn H10 và bà Lê Thị X canh tác, sử dụng. Đến năm 1990, mẹ bà H bệnh nặng nên ông H10 đã giao lại thửa đất 301 cho bà Nguyễn Thị N1 canh tác, tiếp tục sử dụng. (Nội dung này được thể hiện tại Quyết định số: 7626 ngày 15/11/2001 của Chủ tịch UBND Thành phố H).

Năm 2001, bà N1 trả lại thửa đất số 301 nêu trên cho bà H để thực hiện việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác theo quy định. Tại Biên bản làm việc ngày 12/9/2001 với Thanh tra Thành phố H, bà N1 khẳng định phần đất thuộc thửa đất 353 (nay là thửa đất 301) do bà N1 trồng rau muống từ năm 1990 đến nay, bà N1 đồng ý giao lại phần đất trên cho bà H. Theo ý kiến của UBND quận T ngày 14/8/2017 cũng nêu rõ: Theo bà H tường trình kèm các tài liệu và xác nhận của UBND phường T và Hội đồng đăng ký phường ngày 03/10/20005 thể hiện: “Nguồn gốc đất do ông Võ Văn T10 đứng bộ, ông T10 chết,

các con thừa kế và bán cho linh mục Trịnh Ngọc V2. Ngày 20/4/1971, Linh mục V2 cho ông Nguyễn Văn H10 sử dụng để trồng rau muống. Năm 1990, ông H10 và vợ đau yếu nên để bà Nguyễn Thị N1 canh tác. Năm 1999, bà H (con ông H10) kê khai phần đất trên. Đất có tranh chấp giữa gia đình bà H với gia đình bà N1 (đã chết - đại diện con là bà Vũ Thị V3). Theo biên bản làm việc ngày 17/9/2001 tại Thanh tra Thành phố, bà V3 đồng ý giao lại phần đất trên cho bà H (con ông H10). Bà V3 cùng với các anh em khác cam kết không tranh chấp với bà H phần đất trên theo tờ cam kết ngày 02/01/2004 của bà V3 và giấy đồng thỏa thuận giữa anh em con của bà N1 và bà H”. Do đó, bà H là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên. Việc bà H đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 110 (TL 2005) là đúng quy định pháp luật.

Năm 2001, bà H đăng ký kê khai đất với diện tích 600m² thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa đất 301) và năm 2004, bà H nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 10/10/2005, bà H được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 663312, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04183 đối với thửa đất số 301 (số thửa cũ: một phần thửa 7), tờ bản đồ 11. Đồng thời, theo Công văn số: 1341 ngày 15/11/2011, UBND quận T xác định: “Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 cho bà Nguyễn Thị H đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 301 (số thửa cũ: một phần thửa 7), tờ bản đồ số 110 (ĐCCQ 2005), phường T, quận T là đúng theo quy định của pháp luật”.

Sau khi được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/11/2008, bà H chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn S1 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 000199/HĐ-CNQSDĐ tại Văn phòng C3. Bà H đã nhận đủ số tiền, hoàn tất việc bàn giao đất cho ông S1 và được cập nhật biến động ngày 24/11/2008. Sau này, bà H được biết vào ngày 02/3/2018, ông Nguyễn Văn S1 đã chuyển nhượng thửa đất số 301, tờ bản đồ số 110 (TL 2005) cho ông Ngô Xuân T8, số công chứng 005630 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, bà H hoàn toàn đồng ý và không có bất kỳ tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng này.

Với những căn cứ nêu trên, bà H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân T8 có ông Nguyễn Hải Kim L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 02/3/2018, ông T8 với ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 301 tờ bản đồ số 110, địa chỉ: phường T, quận T theo Giấy chứng nhận số H04183 do UBND quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 10/10/2005, Phòng T13 cập nhật biến động sang tên ông S1 trên trang 4 của giấy chứng nhận ngày 24/11/2008.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T8 với ông Nguyễn Văn S1 và bà Nguyễn Thị Đ được công chứng số 005630 tại Văn phòng C4. Khi ông T8

nhận chuyển nhượng, thửa đất số 301 trên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông S1 và bà Đ. Thửa đất số 301 không bị tranh chấp hoặc ngăn chặn giao dịch theo quy định pháp luật. Tại thời điểm giao dịch, ông T8 có đến kiểm tra đất và cũng đã hoàn tất việc thanh toán số tiền chuyển nhượng, ông S1 và bà Đ đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T8 quản lý, sử dụng cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T8 đã nộp hồ sơ tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C4 đề nghị đăng ký, cập nhật biến động theo quy định, đã trước bạ tại Chi cục Thuế quận T ngày 09/3/2018.

Do đó, ông T8 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T8 đối với thửa 301, tờ bản đồ số 110 theo Giấy chứng nhận H04183 ngày 10/10/2005 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008. Thửa đất 301 có diện tích là 554,8m², ký hiệu (1), (2), (3) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/6/2015; Xác định ông Ngô Xuân T8 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cập nhật biến động đất đai theo quy định.

Tại Văn bản ngày 16/8/2017 Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (ĐCCQ 2005), phường T, quận T: Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 571m² của bà Nguyễn Thị H ngày 19/10/2004 (có xác nhận của UBND phường T ngày 03/10/2005) với nội dung nguồn gốc đất do Nhà nước quản lý, thuộc thửa 353, tờ bản đồ số 03 do UBND phường A, T, đăng ký 299/TTg diện tích 595m² theo tường trình ngày 02/6/2003 của bà Nguyễn Thị H thì gia đình bà canh tác đến năm 1995, mẹ bà bị bệnh nặng nên cho bà N1 canh tác theo thời vụ. Kính chuyển cơ quan chức năng xem xét giải quyết; tờ tự khai nguồn gốc khu đất diện tích 571m² xin cấp GCT của bà Nguyễn Thị H ngày 19/10/2004 (có ý kiến của Hội đồng đăng ký phường ngày 03/10/2005), với nội dung: “Hội đồng xét cấp quyền sử dụng đất nông nghiệp họp ngày 27/9/2005 thuận theo đơn xin cấp quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị H, thuộc thửa 353, tờ bản đồ số 03, phường A, T, do UBND P.16 đăng ký 299/TTg diện tích 571m² và công văn số 813/UB-TNMT(TN) ký ngày 06/9/2005. Kính chuyển cơ quan chức năng xem xét giải quyết”.

Các chứng từ do bà H nộp gồm: Tờ tự khai nguồn gốc đất và Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất cùng ngày 19/10/2004 của bà Nguyễn Thị H (có xác nhận cùng ngày 03/10/2005 của UBND phường T); Biên bản họp Hội đồng xét cấp quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 27/9/2005 của UBND phường T; Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 14/9/2001 của bà Nguyễn Thị H; Biên bản làm việc ngày 17/9/2001 của Thanh tra thành phố; Tờ cam kết ngày 02/01/2004 của bà Vũ Thị V3; Giấy đồng thuận giữa anh em con của bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị H; Tờ đăng ký nhà đất năm 2000 do bà Nguyễn Thị H kê khai; Bản đồ hiện trạng vị trí số 9009/ĐĐBĐ-VPTB do Đoàn Đo đạc Bản đồ lập ngày 01/02/2002; Đơn xin xác nhận độc thân ngày

10/10/2005 của bà H và Công văn số: 813/UB-TNMT ngày 06/9/2005 của UBND quận về việc giải quyết hồ sơ xin sử dụng đất nông nghiệp của bà Nguyễn Thị H.

Theo bà H tường trình kèm các tài liệu và xác nhận của UBND phường T và Hội đồng đăng ký phường ngày 03/10/2005 thể hiện: Nguồn gốc đất do ông Võ Văn T10 đứng bộ. Ông Thiệu chết các con thừa kế bán cho Linh mục Trịnh Ngọc V2. Ngày 20/4/1971, Linh mục V2 cho ông Nguyễn Văn H10 sử dụng để trồng rau muống. Năm 1990, Ông H10 và vợ đau yếu nên để bà Nguyễn Thị N1 canh tác. Năm 1999, bà H (con ông H10) kê khai phần đất trên. Đất có tranh chấp giữa gia đình bà H với gia đình bà N1 (bà N1 đã chết - đại diện con là bà Vũ Thị V3). Theo Biên bản làm việc ngày 17/9/2001 tại Thanh tra thành phố, bà V3 đồng ý giao trả lại phần đất trên cho bà H (con ông H10). Bà V3 cùng với các anh em khác cam kết không tranh chấp với bà H phần đất trên theo Tờ cam kết ngày 02/01/2004 của bà V3 và Giấy đồng thỏa thuận giữa anh em con của bà N1 và bà H.

Ngày 10/10/2005, UBND quận T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 cho bà H thửa đất số 301, tờ 110 (TL 2005), diện tích 554,8m² mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác; Thời hạn sử dụng: đến ngày 09/11/2025; Nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ngày 24/10/2008, bà H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn S1 theo Hợp đồng số 000199/HĐ-CNQSDĐ có chứng nhận số 000199 Quyền số 1 của Văn phòng C3. Ngày 24/11/2008, Phòng T13 cập nhật tên ông S1 trên trang 4 của giấy chứng nhận số H04183 ngày 10/10/2005.

Việc UBND quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 là đúng quy định pháp luật tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai năm 2003; Điều 123 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 Chính phủ. Việc Phòng T13 sang tên là đúng quy định tại Điều 9, Điểm a khoản 4 Điều 41, khoản 4 Điều 57 và Điều 143 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và mục 6.1, phần 6 chương III của Thông tư số: 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T14 (tại thời điểm cập nhật quận T chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất). Bà Ngô Thị T yêu cầu Tòa hủy giấy chứng nhận số H04183 ngày 10/10/2005 của UBND quận T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân P có ý kiến:

Vào năm 2008, ông P và bà T đã ly hôn do đó ông P không có ý kiến và yêu cầu nào khác trong vụ án này. Ông P xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1 có ý kiến:

Năm 2008, thông qua người quen giới thiệu, ông S1 biết bà Nguyễn Thị H có nhu cầu bán thửa đất số 301, tờ bản đồ số 110, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 554,8m² nhằm một phần thửa số 07, tờ số A, Phường A, quận T cũ. Thời hạn sử dụng đất đến tháng 01/2025 nên ông S1 đã liên hệ với bà H để mua bán đất.

Ngày 24/10/2008, ông S1 và bà H đã đến Văn phòng C3 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với miếng đất trên với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Sau đó ông S1 đã tiến hành nộp lệ phí trước bạ tại Chi cục thuế

quận T và đã được Ủy ban nhân dân quận T cập nhật biến động ngày 24/11/2008 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 663312, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005.

Ông S1 không biết nguồn gốc đất, cũng không biết ông Ngô Văn T9 và ông Nguyễn Văn H10 là ai. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và không có ai tranh chấp. Ông S1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H6 có ý kiến: Bà H6 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 485/2024/DS-ST ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 34; khoản 1, 3 Điều 35; khoản 1 Điều 37; Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 474, Điều 475, Điều 476, Điều 477, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 9, điểm a khoản 4 Điều 41, khoản 4 Điều 57, Điều 143 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của Bộ T14; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S1 phải trả lại cho bà Ngô Thị T, ông Phạm Xuân P phần đất có diện tích 240m² thuộc một phần thửa số 301, tờ bản đồ số 110 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 cho bà H, cập nhật biến động sang tên ông S1 ngày 24/11/2008;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000199, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/10/2008;

- Công nhận bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị T là những người được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 219,8m² thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ số 110, ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/6/2015;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H; cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008;

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất diện tích 219,8m² thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ số 110 cho bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân T8:

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Ngô Xuân T8 đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (TL2005), diện tích 554,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 do UBND quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 10/10/2005, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008.

- Ông Ngô Xuân T8 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ngô Thị T có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; về việc sung vào công quỹ nhà nước toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà bà Ngô Thị T đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/05117 ngày 14/5/2012, 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0025205 ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0047324 ngày 02/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; về chi phí tố tụng; về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Xuân T8 và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/8/2024, nguyên đơn bà Ngô Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn bà Ngô Thị T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án buộc bị đơn bà H trả lại cho bà T tiền mua đất bằng 04 lượng vàng 24k và tiền nộp thuế đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Ngô Thị T có ý kiến: Trước đây ông T9 nhận chuyển nhượng đất của ông H10, sau đó ông T9 có kê khai nhà đất và ông H10 đã tặng cho con là Ngô Thị T và bà Ngô Thị H6. Sau khi ông T9 chết, bà T có kê khai cấp quyền sử dụng đất nhưng chưa được chấp nhận, việc bị đơn bà H kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 301 là không đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T đã ủy quyền cho ông V1 làm đại diện nhưng ông V1 vắng mặt là do trở ngại khách quan. Nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà H trả lại cho bà T tiền mua đất là 04 lượng vàng và tiền nộp thuế đất.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị H có ý kiến: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T. Đề nghị bác kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Trên thực tế gia đình nguyên đơn bà T không có sử dụng đất mà do gia đình bà H sử dụng đất. Việc bà H kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định

của pháp luật. Sau đó, bà H đã chuyển nhượng đất cho ông S1 và đã được cập nhật sang tên cho ông S1 vào năm 2008, việc ông S1 chuyển nhượng cho ông T8 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân T8 có ông Nguyễn Hải Kim L1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T8 nhận chuyển nhượng đất là ngay tình, hợp pháp. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ và giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn bà Ngô Thị T kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 17/6/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt giấy triệu tập cho nguyên đơn bà Ngô Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trương Võ Phi L2 Anh V1 để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng cho nguyên đơn bà Ngô Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trương Võ Phi L2 Anh V1 vắng mặt (Bút lục 370-371).

Ngày 15/7/2024 và ngày 16/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa có ấn định phiên tòa được mở lại vào ngày 02/8/2024 nhưng nguyên đơn bà Ngô Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trương Võ Phi L2 Anh V1 vẫn vắng mặt (Bút lục 410-411) nên bị coi là từ bỏ yêu cầu khởi kiện.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân T8 yêu cầu công nhận cho ông T8 được quyền sử dụng thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (TL2005), diện tích 554,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 do UBND quận T cấp cho bà Nguyễn

Thị H ngày 10/10/2005, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008, thấy rằng:

Căn cứ theo trích lục bộ hồ sơ pháp lý nhà đất và kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân quận T thì thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (TL2005), diện tích 554,8m² có nguồn gốc như sau: Ngày 14/9/2001, bà Nguyễn Thị H có Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất gửi Linh mục cha Chánh xứ Tân Thái S2 và Hội đồng giáo xứ T12, nhờ xác nhận nguồn gốc của phần đất có diện tích 600m² mà gia đình bà H đang sử dụng, thể hiện: *“Vào năm 1971, Cha xứ Trịnh Ngọc V2 có giao cho ông bà Nguyễn Văn H10, Lê Thị X được sử dụng một miếng đất khoảng 600m². Vị trí đông giáp đất bà Nguyễn Thị K canh tác, tây giáp nghĩa trang T12 nay là vườn bạch đàn, nam giáp đất bà Huỳnh Thị T11, bắc giáp đường G an nay là đường Đ, Phường A, quận T. Năm 1984, gia đình bà H vào tập đoàn, canh tác trồng rau muống cho đến khi tập đoàn giải thể. Đến năm 1990 do mẹ bà đau liệt nặng, cha già yếu nên đã để cho bà Nguyễn Thị N1 trồng rau muống cho đến nay”*. Đơn của bà H được bà Nguyễn Thị K, bà Huỳnh Thị T11, bà Nguyễn Thị N1 ký tên và xác nhận không tranh chấp.

Cùng ngày 14/9/2001, Hội đồng giáo xứ T12 đã xác nhận vào đơn của bà H với nội dung: *“Miếng đất bà H xin xác nhận, theo bản đồ phân lô số 843 được phê chuẩn ngày 20/11/1972 thì miếng đất tọa lạc tại khu B9 thuộc thửa đất 23, tờ 3, diện tích 40.000m² do ông Võ Văn T10 đứng bộ (chết) các con thừa kế đã bán cho Linh mục Trịnh Ngọc Văn C1 xứ T vào ngày 20/4/1971. Linh mục V2 đã cho gia đình ông bà Nguyễn Văn H10 sử dụng một miếng đất trên khu B9 khoảng 600m² từ trước giải phóng 30/4/1975. Nay Linh mục Chánh xứ và Hội đồng Giáo xứ T12 không tranh chấp miếng đất nêu trên với gia đình ông H10 và để cho con cháu ông bà Nguyễn Văn H10 tiếp tục sử dụng lâu dài”*.

Ngày 01/10/2001, bà Nguyễn Thị H có Tờ đăng ký nhà – đất đối với phần đất có diện tích 600m², đường Đ, nguồn gốc mua lại của Linh mục Trịnh Ngọc V2 ngày 20/4/1971.

Ngày 15/11/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số: 7626/QĐ-UB về việc giải quyết đơn của ông Vũ C2 và ông Nguyễn P2 (đại diện giáo xứ T12) khiếu nại xin lại phần đất V tại Phường A, quận T. Tại Quyết định có nội dung: *“...Phần đất 1.898m²/15.321m² có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 40.000m² thuộc thửa 23, tờ 3 T (tài liệu trước năm 1975) do Linh mục Trịnh Ngọc V2 mua năm 1971 để phân lô cho giáo dân cất nhà ở. Do phần đất 1.898m² bỏ trống nên hộ ông Nguyễn Văn H10 sử dụng từ trước năm 1975. Theo tài liệu 299/TTg phần đất thuộc trôn thửa 353 (595m²) tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân Phường A đăng ký. Khoảng năm 1990, do vợ ông H10 bị bệnh nặng nên phần đất thửa 353 do bà Nguyễn Thị N1 sử dụng trồng rau muống cho đến nay. Tại biên bản làm việc ngày 12/9/2001 với Thanh tra Thành phố, đại diện giáo xứ T12 đã cam kết là không tranh chấp phần đất thửa 353... Bà N1 là người đủ điều kiện được Nhà nước xét công nhận quyền sử dụng đất vì có quá trình sử dụng đất từ năm 1990 đến nay...”*.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/9/2001 tại Thanh tra Thành phố với bà Nguyễn Thị N1 về quá trình sử dụng thửa đất số 353, bà N1 trình bày quá trình sử dụng phần đất như sau: *“Phần đất do bà N1 trồng rau muống từ năm 1990 đến nay. Trước đó,*

ông Nguyễn Văn H10 sử dụng trồng rau muống, do vợ ông H10 bị bệnh nặng nên ông H10 không sử dụng từ năm 1990. Bà N1 đồng ý giao lại phần đất trên cho con ông H10 là bà Nguyễn Thị H...”; Tại Tờ cam kết không tranh chấp ngày 02/01/2004 của bà Vũ Thị V3 và giấy đồng thuận giữa anh em con của bà Nguyễn Thị N1 và bà H, các con của bà N1 có nội dung: “*Trước đây bà N1 và con là bà Vũ Thị V3 có trực tiếp canh tác miếng đất rau muống thuộc thửa 353 có diện tích 571m². Nay bà N1 có trả lại cho bà H để xin quyền sử dụng đất và các con của bà N1 hứa sẽ không tranh chấp*”.

Ngày 27/9/2005, Hội đồng xét cấp quyền sử dụng đất nông nghiệp có biên bản họp thông qua hồ sơ xin quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà H thể hiện: “*Nguồn gốc đất do Nhà nước quản lý, có quyết định thu hồi đất số: 355/QĐ-UB của UBND quận T ký ngày 29/5/1993 thuộc thửa 353 tờ bản đồ số 03, Phường A, quận T diện tích 571m². Hội đồng thống nhất theo đơn xin quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ bà H đối với thửa 353 do UBND Phường 16 đăng ký 299/TTg diện tích 571m²*”.

Do đó, ngày 10/10/2005 UBND quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H04183 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (TL 2005), diện tích 554,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 48 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 Chính phủ về thi hành luật đất đai.

Ngày 24/10/2008, bà H chuyển nhượng thửa đất số 301 cho ông Nguyễn Văn S1 theo hợp đồng số 000199/HĐ-CNQSDĐ tại Văn phòng C3. Ngày 24/11/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T13 cập nhật sang tên ông S1 tại trang 4 của giấy chứng nhận là đúng quy định tại Điều 9, Điểm a khoản 4 Điều 41, khoản 4 Điều 57 và Điều 143 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Do đó, ngày 02/3/2018, vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Xuân T8 được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số công chứng 005630, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật. Sau đó ông S1 đã giao đất cho ông T8 sử dụng cho đến nay.

Nguyên đơn bà T cho rằng vào ngày 10/5/1991, ông H10 là cha của bà H có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T9 (cha của bà T) diện tích 240m² thuộc thửa 2930, Tờ bản đồ số 06, Phường A, Quận T nay thuộc thửa số 07, Tờ bản đồ số 110 (ĐCCQ - 2005), phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông T9 để đất trống, không sử dụng. Sau đó ông T9 đã tặng cho (bằng miệng, không có giấy tờ) phần đất này cho các con là bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6. Đến năm 2011, bà T được sự ủy quyền của các chị em tiến hành đăng ký thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên thì bị cơ quan nhà nước từ chối nhận hồ sơ vì lý do phần đất này đã được cấp cho bà Nguyễn Thị H từ năm 2005.

Xét lời khai của bà T là chưa có đủ căn cứ để chấp nhận. Bởi vì: Theo Quyết định số: 7626/QĐ-UB Ngày 15/11/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H đã xác định: “...Phần đất 1.898m²/15.321m² có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích

40.000m² thuộc thửa 23, tờ 3 T (tài liệu trước năm 1975) do Linh mục Trịnh Ngọc V2 mua năm 1971 để phân lô cho giáo dân cất nhà ở. Do phần đất 1.898m² bỏ trống nên hộ ông Nguyễn Văn H10 sử dụng từ trước năm 1975. Theo tài liệu 299/TTg phần đất thuộc trọn thửa 353 (595m²) tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân Phường A đăng ký. Khoảng năm 1990, do vợ ông H10 bị bệnh nặng nên phần đất thửa 353 do bà Nguyễn Thị N1 sử dụng trồng rau muống cho đến nay”. Tại biên bản làm việc ngày 12/9/2001 với Thanh tra Thành phố, đại diện giáo xứ T12 đã cam kết là không tranh chấp phần đất thửa 353... Bà N1 là người đủ điều kiện được Nhà nước xét công nhận quyền sử dụng đất vì có quá trình sử dụng đất từ năm 1990 đến nay...và tại biên bản làm việc ngày 17/9/2001 của Thanh tra Thành phố H đã xác định từ năm 1990 ông H10 đã giao toàn bộ thửa đất cho gia đình bà N1 canh tác sử dụng thửa đất 353. Đến năm 2001, gia đình bà N1 mới giao trả đất lại cho bà H. Tại thời điểm bà H có đơn xin cấp giấy chứng nhận vào năm 2001 thì những hộ dân có các phần đất tiếp giáp đất tranh chấp như bà Nguyễn Thị K, bà Huỳnh Thị T11, bà Nguyễn Thị N1 đều xác định thửa đất 353 (thửa mới 301 TL 2005) thuộc quyền sử dụng của bà H; UBND quận T xác nhận khu đất này trước đây đã có tranh chấp một thời gian dài giữa Giáo xứ T12 và các giáo dân, lúc này không có gia đình bà T xuất hiện để yêu cầu bảo vệ quyền lợi của gia đình bà T.

Bà T cũng thừa nhận gia đình bà T chưa có sử dụng đất đối với thửa 353 nay là thửa số 301 tờ bản đồ 110 (TL2005), diện tích 554,8m² đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 do UBND quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 10/10/2005.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T8, công nhận cho ông T8 được quyền sử dụng đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (TL2005), diện tích 554,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Xuân T8 với vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị Đ được Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số công chứng 005630, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 do UBND quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 10/10/2005, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T.

Đối với yêu cầu của bà T về việc đòi bị đơn bà H trả lại tiền mua đất do ông T9 (cha của bà T) đã trả cho ông H10 (cha của bà H) là 04 lượng vàng và tiền nộp thuế đất. Xét thấy, yêu cầu này của bà T chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án.

[5] Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ngô Thị T có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; về việc sung vào công quỹ nhà nước toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà bà Ngô Thị T đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/05117 ngày 14/5/2012, 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0025205 ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0047324 ngày 02/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; về chi phí tố tụng; về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Xuân T8 không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 485/2024/DS-ST ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn S3 phải trả lại cho bà Ngô Thị T, ông Phạm Xuân P phần đất có diện tích 240m² thuộc một phần thửa số 301, tờ bản đồ số 110 đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000199, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/10/2008;

- Công nhận bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị T là những người được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 219,8m² thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ số 110, ký hiệu (1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/6/2015;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 ngày 10/10/2005 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H; cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008;

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất diện tích 219,8m² thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ số 110 cho bà Ngô Thị H5, bà Ngô Thị H6, bà Ngô Thị T.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân T8:

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Ngô Xuân T8 đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ 110 (TL2005), diện tích 554,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04183 do UBND quận T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 10/10/2005, cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn S1 ngày 24/11/2008.

- Ông Ngô Xuân T8 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị T được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ngô Thị T có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; về việc sung vào công quỹ nhà nước toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà bà Ngô Thị T đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/05117 ngày 14/5/2012, 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0025205 ngày 25/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0047324 ngày 02/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; về chi phí tố tụng; về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Xuân T8 không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

