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

Bản án số: 400/2023/DS-PT
Ngày: 27-6-2023
*V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; 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*: Ông Trần Văn Mười

*Các thẩm phán*: Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Lê Văn An

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:*** Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 27 tháng 6 năm 2023, 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 92/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1465/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2120/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1956; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh P, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***2. Bị đơn:***

- Bà Lê Thị S, sinh năm 1967 (vắng mặt);

- Ông Trần Văn L, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Quốc T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Đặng Thái H của Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

- Ông Trần Văn N, sinh năm 1955 (vắng mặt);

- Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Bà Trần Thị Thu T2, sinh năm 1983 và ông Lê Phát T3 (vắng mặt);

- Ông Trần Văn T4, sinh năm 1987 (vắng mặt);

- Bà Lê Thị Hồng N1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Thu N2, sinh năm 1986 (vắng mặt);

- Bà Trần Thị M1, sinh năm 1994 (vắng mặt);

- Ông Trần Thanh T5, sinh năm 1990 (vắng mặt);

- Ông Trần Văn K, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh .

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Trần Thị Thu N2, Trần Văn K, Trần Thanh T5, Trần Thị M1: Ông Võ Quốc T, sinh năm 1973; Địa chỉ: 2 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bà Trần Thị M2, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1959; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: đường L, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 2 ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

***4. Người kháng cáo:*** Bị đơn bà Lê Thị S, ông Trần Văn L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn xác định yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai, tại các buổi hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Minh P trình bày:***

Nguồn gốc đất như sau: Năm 1983, bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn N khai hoang diện tích đất là 20 công nhỏ (01 công nhỏ có diện tích 625m$^2$, tổng cộng khoảng 12.500m$^2$) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1985 cất nhà ở trên diện tích đất này, Năm 1986, bà M có bán lại cho cha chồng là ông Trần Văn T6 10 công nhỏ tương đương 6.225m$^2$. Sau đó, ông T6 cho ông Trần Văn L. Đến năm 1996, vợ chồng ông Trần Văn L và Lê Thị S bán lại cho bà phần diện tích này với giá 02 lượng vàng. Sau đó, bà bán lại cho vợ chồng bà Trần Thị M2 và ông Nguyễn Văn L1 cũng với giá 02 lượng vàng. Việc mua bán bằng giấy tay vì lúc này ông L nói rằng giấy chứng nhận ông đang cầm ngân hàng nên ông L bà S viết giấy tay có bà M ông N ký xác nhận với nhau. Đến đầu năm 2018, vợ chồng ông L bà S tiến hành đo đạc diện tích đất này và yêu cầu bà di dời

nhà đi nơi khác, trả lại đất thì bà mới ông L bà S âm thầm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất còn lại của gia đình bà. Phần diện tích còn lại do gia đình bà M đã sử dụng từ năm 1983 đến nay.

Nay bà M yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S, đối với diện tích 12.922 $m^2$, tờ bản đồ số 16, thửa số 48, 68 tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do cấp sai đối tượng, người trực tiếp sử dụng trên đất là hộ bà M và bà M2; và yêu cầu Tòa án công nhận cho gia đình bà M quyền sử dụng đất tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 6.400,8$m^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-1, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 6-1, 7-1, 8-1, 27-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp.

Số diện tích còn lại trên thực tế là 6.087$m^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-2, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 9-1, 26-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp thuộc quyền sử dụng của hộ bà Trần Thị M2.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị M2, bà M đồng ý.

***Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, bị đơn ông Trần Văn L và bà Lê Thị S trình bày:***

Bị đơn không đồng ý trả phần diện tích đất 6.400.8$m^2$ cho nguyên đơn vì nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho bị đơn từ lâu. Gia đình bị đơn có canh tác trên đất khoảng 4 năm đối với phần diện tích bà M2 đang sử dụng. Bị đơn xác định hiện nay không sử dụng trên cả 2 phần đất bà M và bà M2 đang thực tế sử dụng. Bị đơn xác định hiện nay phần đất 6.400.8$m^2$ do nguyên đơn sử dụng, phần đất 6.087,2$m^2$ hiện do bà M2 sử dụng. Bị đơn xác định phần đất hai bà M và M2 đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho bị đơn.

Lý do bà M2 có phần đất canh tác nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng bị đơn đứng tên là vì khi xưa gia đình bà M bán cho ba bị đơn (ông T6), sau đó ba cho lại bị đơn, bị đơn bán lại cho nguyên đơn bà M và bà M bán lại cho bà M2. Bị đơn xác định việc mua bán giữa bị đơn và nguyên đơn bằng miệng và nguyên đơn đã trả đủ cho bị đơn 20 chỉ vàng. Sau đó nguyên đơn bán lại cho bà M2, lúc này bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã thế chấp Ngân hàng nên nguyên đơn sợ bị đơn trả nợ Ngân hàng không nổi bị Ngân hàng lấy đất nên có lập giấy tay giữa bị đơn bán đất cho bà M2, nhưng thực chất lúc này là nguyên đơn bán lại cho bà M2. Khi xưa bà M bán cho ba bị đơn (ông T6) diện tích là 10 công nhỏ (tương đương 6.225$m^2$) với giá là 20 chỉ vàng. Sau khi ba cho bị đơn một thời gian thì bị đơn bán lại cho nguyên đơn 10 công nhỏ cũng với giá 20 chỉ vàng, còn lại việc nguyên đơn bán cho bà M2 bao nhiêu bị đơn không rõ.

Bị đơn thừa nhận hiện nay gia đình bị đơn không canh tác trên phần đất bà M và bà M2 đang canh tác, sử dụng.

***Tại các bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn ông Trần Văn L trình bày:***

Nguồn gốc đất do vợ chồng ông N bà M khai hoang, rồi bà M chuyển nhượng cho cha ông là ông Trần Văn T6 10 công lớn ( diện tích 12.922 $m^2$). Năm 1986, với mục đích giúp đỡ vợ chồng ông nên cha ông cho lại vợ chồng ông và gia đình ông sử dụng. Khi mua đất, vợ chồng ông N, bà M đã chỉ rõ và xác định các mốc, ranh giới thửa đất này cho cha ông và ông với diện tích khoảng gần 13.000$m^2$. Việc mua bán lúc bấy giờ chỉ thực hiện bằng lời nói vì toàn là người trong gia đình, không có đo đạc phần diện tích, hơn nữa vợ chồng ông N, bà M lúc đó chưa có giấy tờ gì liên quan đến thửa đất này. Năm 1998, ông có bán lại cho bà M lại 10 công nhỏ với giá 2 lượng vàng, việc mua bán này cũng không lập văn bản, ông có hứa với ông N bà M sẽ lấy giấy chứng nhận ở Ngân hàng về thì sẽ sang tên cho bà M. Sau đó, bà M bán lại cho bà M2 10 công nhỏ này. Ông  không có ý kiến đối với việc mua bán giữa bà M và bà M2. Ông xác định có bán lại cho bà M2 phần diện tích 6.087$m^2$. Đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà M2 6.087$m^2$, phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận là thuộc quyền sở hữu của ông, ông không đồng ý giao trả cho gia đình bà M. Ông đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp, không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Ông xác định gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu vào năm 1996, lần 2 vào năm 2003, cập nhật thay đổi vào ngày 26/6/2018 hợp pháp, hợp lệ, đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người liên quan có yêu cầu độc lập – bà M2, đồng ý làm thủ tục tách thửa cho bà M2.

***Tại các bản tự khai, đơn yêu cầu độc lập, các biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà*** Trần Thị M2 ***trình bày:***

Phần đất có diện tích 12.922$m^2$ do bà Lê Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 có nguồn gốc đất là của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị M khai hoang, sau đó bán lại cho cha bà là ông Trần Văn T6 diện tích 10 công nhỏ tương đương 6.250$m^2$. Vợ chồng bà M và ông N vẫn tiếp tục sử dụng ổn định số diện tích còn lại từ đó đến nay. Sau này, ba bà cho lại em bà là ông Trần Văn L. Ông L canh tác được 01 thời gian thì bán lại cho bà M và ông N. Sau đó, bà M và ông N bán lại cho bà 10 công nhỏ này. Việc mua bán toàn bộ bằng giấy tay, có cam kết của ông N bà M cùng ông L bà S. Sau khi mua bán đất thì vợ chồng ông N bà M cùng vợ chồng bà tự kéo thước dây đo đạc đủ diện tích 6.250$m^2$ để giao cho vợ chồng tôi canh tác đến nay. Lúc các bên giao đất có phá bờ cũ và đắp bờ ranh mới giữa đất của bà và đất của bà M. Vì vậy, thực tế bà Lê Thị S và ông Trần Văn L không có bất kỳ quyền sở hữu nào đối với phần đất này.

Do anh em ruột trong nhà nên khi mua lại phần đất này từ ông N, bà M cũng chỉ bằng giấy tay. Khi đó, bà nghe vợ chồng ông L bảo phần đất này ổng đã xin cấp sổ và đang thế chấp ngân hàng; nếu mai mốt chuộc về sẽ sang tên cho vợ chồng bà ngay nên vợ chồng bà cũng tin tưởng và chỉ biết thế.

Việc cơ quan nhà nước cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho bà Lê Thị S với diện tích 12.922m$^2$ là không đúng thực tế.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho bà Lê Thị S. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng của gia đình bà M2 với diện tích 6.087m$^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-2, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 9-1, 26-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp.

***Tại các bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, biên bản biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày:***

Ông là chồng của bà M và có cùng ý kiến với bà M.

***Tại các bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:***

Ông là chồng của bà M2 và có cùng ý kiến với bà M2.

***Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Trần Văn T7, Trần Thị M1, Trần Thanh T5, Trần Thị Thu N3 trình bày:***

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận cho cha mẹ bà là bà Lê Thị S đứng tên từ rất lâu và không chiếm đoạt đất của ai. Do đó, các ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Trần Thị Thu T1, Trần Thị Thu T2, Trần Văn T4, Lê Thị Hồng N1 trình bày:***

Các ông bà là con của bà M và ông N, việc tranh chấp các ông bà có cùng ý kiến với nguyên đơn. Các ông bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà M2.

***Tại văn bản cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:***

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ-SX cho hộ bà Lê Thị S: Ngày 15/10/1996, Ủy ban nhân dân huyện C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 939 QSDĐ/SX 289 I cho bà Lê Thị S với diện tích 12.922m$^2$ nhằm các thửa 48, 68, tờ bản đồ số 16, xã A (cấp đợt). Năm 2001, bà Lê Thị S đổi mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX ngày 13/3/2001. Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Lê Thị S có danh sách niêm yết xã A. Khi đổi mẫu giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân huyện có ban hành Quyết định số 223/QĐ-UB ngày 13/3/2001. Như vậy, bà Lê Thị S được Ủy ban nhân dân huyện G đất, đăng ký cấp giấy chứng nhận và đăng ký đổi mẫu là có cơ sở.

***Tại văn bản cung cấp thông tin người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh huyện C trình bày:***

Hộ bà Lê Thị S, sinh năm 1967, địa chỉ tại Tổ F, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX ngày 13/3/2001, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 48, 68, diện tích 12922m$^2$, mục đích sử dụng đất lúa, tọa lạc tại xã A. Thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận: Ngày 26/6/2018 tiếp tục sử dụng đất đến hết tháng 10/2066. Hiện nay Giấy chứng nhận nêu trên, hộ bà Lê Thị S đang đứng tên chủ sử dụng và chưa đăng ký giao dịch bảo đảm.

***Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng ông Trương Văn V trình bày:***

Ông cùng vợ chồng ông N bà M khai hoang đất tại ấp A, xã A, huyện C từ trước năm 1983 đến nay. Đối với diện tích đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông N và bà M khai hoang từ năm 1983 và canh tác liên tục cho đến nay. Trên đất còn có 02 căn nhà của bà M, 01 căn bà M cất từ năm 1986 và 01 căn bà M cho con gái sử dụng khoảng 16 năm rồi. Vợ chồng bà M và ông N vẫn sử dụng đất đó từ khi khai hoang là năm 1983 đến nay, việc mua bán đất đai nếu có trong gia đình thì ông không biết.

***Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị C trình bày:*** Bà cùng vợ chồng ông N bà M khai hoang đất tại ấp A, xã A, huyện C từ trước năm 1983 đến nay. Đối với diện tích đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông N và bà M khai hoang từ năm 1983 và canh tác liên tục cho đến nay. Trên đất còn có 02 căn nhà của bà M, 01 căn bà M cất từ năm 1986 và 01 căn bà M cho con gái ở và canh tác trên đất. Vợ chồng bà M và ông N vẫn sử dụng đất đó từ khi khai hoang là năm 1983 đến nay, việc mua bán đất đai nếu có trong gia đình thì ông không biết.

***Tại biên bản ghi lời khai người làm chứng ông Trần Văn T6 trình bày:*** Ông là cha của ông Trần Văn L, Trần Văn N, bà Lê Thị S và Nguyễn Thị M. Năm 1986, ông có mua của ông N bà M diện tích đất là 10 công nhỏ tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, với giá 02 lượng vàng. Sau khi mua xong thì ông cho con trai là Trần Văn L và Lê Thị S sử dụng, lúc này không có kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cho đất, thì ông L bà S canh tác được khoảng 01 đến 02 năm thì bán lại cho vợ chồng ông N bà M. Ông biết việc bán đất của ông L bà S cho ông N bà M nhưng không sang tên. Ông cũng đã nhiều lần khuyên nhủ ông L bà S nhưng ông L bà S không nghe lời.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1465/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1, khoản 2 Điều 34; khoản Điều 37; Điều 38; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ khoản 3 Điều 17; Điều 26; 166 và 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M2.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S đối với tờ bản đồ số 16, thửa số 48, diện tích 12.488 $m^2$ tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Xác định phần diện tích đất có diện tích 6.400,8$m^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-1, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 6-1, 7-1, 8-1, 27-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị M. Các ông (bà) Trần Văn N, Nguyễn Thị M được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên các ông (bà) theo quy định của pháp luật (đính kèm sao y bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp).

5. Xác định phần diện tích đất có diện tích 6.087,2$m^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-2, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 9-1, 26-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị M2. Các ông (bà) Nguyễn Văn L1, Trần Thị M2 được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên các ông (bà) theo quy định của pháp luật (đính kèm sao y bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp).

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 161/2022/QĐ-BPKCTT ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Cấm bà Lê Thị S và ông Trần Văn L thực hiện hành vi mua bán, cầm cố, thế chấp, cho thuê, cho mượn, sử dụng, canh tác đối với diện tích 12.488 $m^2$, tờ bản đồ số 16, thửa số 48, tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ vấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S" đến khi Tòa án có quyết định thay đổi, hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2022 bị đơn bà Lê Thị S, ông Trần Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị S, ông Trần Văn L có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Quốc T8 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Vũ Quốc T8 trình bày: Về tố tụng, cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng về tống đạt văn bản tố tụng, không đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giám định chữ ký, cơ quan cấp giấy chứng nhận chưa có ý kiến, không cho đối chất các lời khai có mâu thuẫn. Về nội dung, ông L có quá trình sử dụng đất, có biên lai đóng thuế năm 1993, 1998 phù hợp quy định tại Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP về việc sử dụng ổn định. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận phần đất kế bên, bà M cho rằng hoàn cảnh khó khăn không thể kê khai hết các diện tích đất của bà là không thuyết phục. Con của bà M ở nhờ trên đất và người làm chứng sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của họ. Ông L có gia hạn giấy chứng nhận thì phải trực tiếp sản xuất mới được gia hạn nên có quá trình sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư H trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên hủy 1 phần giấy chứng nhận là khi tách thửa mới được làm, do đó bản án sơ thẩm sẽ không thi hành được nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Minh P trình bày: Về tố tụng, cấp sơ thẩm không vi phạm việc tống đạt vì ông T8 xin hoãn phiên tòa lần 1 và đã được nhận quyết định hoãn phiên tòa có ấn định thời gian mở phiên tòa lần 2. Về nôi dung, Biên lai đóng thuế không phải căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm tuyên hủy 1 phần tranh chấp là phần chiết thửa 48-1 nên hủy 1 phần là đúng. Bị đơn cung cấp tài liệu sau khi công khai chứng cứ, lời xác nhận của vợ chồng ông A và bà H1 được lập không hợp pháp, có dấu hiệu làm giả. Nguồn gốc đất là do bà M khai hoang có người làm chứng. Giấy chứng nhận được cấp cho ông L không đúng đối tượng sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:* Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Vị kiểm sát viên phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị S, ông Trần Văn L, nhận thấy nguồn gốc đất là của bà M, bà S không có sử dụng đất, cấp đất cho bà S là trái quy định. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của 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, Hội đồng xét xử xét thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**[2] Xét kháng cáo của bị đơn:**

**[2.1] Về nội dung vụ án:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M2 yêu cầu Công nhận quyền sử dụng đất và cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S đối với tờ bản đồ số 16, thửa số 48, diện tích 12.488m$^2$ tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**[2.2]** Xét yêu cầu hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự, người làm chứng, căn cứ vào các chứng cứ, cũng như lời thừa nhận ban đầu của chính bị đơn (các bút lục 143 đến 150, 160, 161) đã xác định:

Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 12.488m$^2$ thuộc thửa 48, tờ bản đồ 16, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do bà M và ông N khai hoang từ năm 1983, bà M và ông N cùng các con cháu sinh sống liên tục từ đó cho đến nay, ngoài bà M và ông N sử dụng 6.400,8m$^2$ thì không có ai khác sử dụng, phần diện tích bà M bán cho ông T6 10 công nhỏ có diện tích 6.087,2m$^2$ do bà M2 hiện nay đang sử dụng. Sau khi bán cho ông Trần Văn T6, ông T6 cho lại con là ông Trần Văn L 10 công nhỏ, sau đó ông L bán lại 10 công nhỏ cho bà M, bà M bán lại cho bà M2 vào năm 1996, và gia đình bà M2, ông L1 canh tác từ đó đến nay. Lời khai nhận của các đương sự phù hợp với chứng cứ là Giấy bán đất giữa ông Trần Văn N bà Nguyễn Thị M bán cho ông Trần Văn T6 10 công nhỏ (bút lục 17), phù hợp với giấy sang nhượng đất giữa ông Trần Văn L, bà Lê Thị S với ông Trần Văn N ngày 24/01/1996 (bút lục 18) và được bà Lê Thị S và ông Trần Văn L tái xác nhận tại Giấy cam kết bán 10 công nhỏ cho bà Trần Thị M2 (bút lục 142). Như vậy, phần đất do ông L bà S được ông T6 cho đã bán lại cho vợ chồng bà M từ 24/01/1996 (bút lục 18), do đó việc bà S đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất đã bán lại cho ông N và bà M, cũng như phần diện tích ông N bà M khai hoang có tổng diện tích 12.488m$^2$ thuộc tờ bản đồ 16, thửa 48 là không đúng chủ thể được cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Ủy ban nhân dân huyện C xác định: Ngày 15/10/1996, Ủy ban nhân dân huyện C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 939 QSDĐ/SX 289 I cho bà Lê Thị S với diện tích 12.922m$^2$ nhằm các thửa 48, 68, tờ bản đồ số 16, xã A (cấp đợt). Năm 2001, bà Lê Thị S đổi mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX ngày 13/3/2001. Thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Lê Thị S có danh sách niêm

yết xã A. Khi đổi mẫu giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân huyện có ban hành Quyết định số 223/QĐ-UB ngày 13/3/2001. Như vậy, tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 939 QSDĐ/SX 289 I cho bà Lê Thị S với diện tích 12.922m$^2$ nhằm các thửa 48, 68, tờ bản đồ số 16, xã A là ngày 15/10/1996, hộ bà Lê Thị S đã không thực tế sử dụng 12.488m$^2$ thuộc thửa 48 tờ bản đồ 16, sau đó Ủy ban nhân dân huyện C tiếp tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX tiếp tục cấp quyền sử dụng cho bà Lê Thị S là vi phạm khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993. Do đó bà M và bà M2 yêu cầu hủy phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S, đối với diện tích 12.488 m$^2$, tờ bản đồ số 16, thửa số 48, tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**[2.3]** Xét yêu cầu Tòa án công nhận cho bà M quyền sử dụng đất tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 6.400,8m$^2$:

Hội đồng xét xử xét thấy: như nhận định trên, việc gia đình bà M và ông N trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1983 đến nay, nên yêu cầu công nhận cho bà M phần đất tranh chấp có diện tích 6.400,8m$^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-1, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 6-1, 7-1, 8-1, 27-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp là có căn cứ, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 17; Điều 26 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu này của bà M.

**[2.4]** Xét yêu cầu Tòa án công nhận cho bà M2 quyền sử dụng đất tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 6.087,2m$^2$:

Gia đình bà M2 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1996 đến nay theo đúng hiện trạng đo vẽ. Bị đơn và nguyên đơn không tranh chấp phần đất này với bà M2, đồng ý với yêu cầu độc lập của bà M2, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 17; Điều 26 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu này của bà M2.

**[2.5]** Đối với phần diện tích 434m$^2$ tại thửa 68, tờ bản đồ số 16, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, 209597, số vào sổ vấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S, do các đương sự không tranh chấp phần đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[2.6]** Đối với phần trình bày của bị đơn ông L đại điện bà S thay đổi lời khai cho rằng: ba ông là Trần Văn T6 mua đất của bà M và ông N là 10 công lớn, sau đó ông bán lại cho bà M2 10 công nhỏ, ông được nhà nước cấp hợp pháp nên không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ không thể hiện việc ông T6 mua lại của bà M ông N 10

công lớn, bản thân ông T6 khi còn sống đã đến Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ xác định rất rõ "chỉ mua 10 công nhỏ" của ông N và bà M, lời khai này của ông T6 phù hợp với Giấy bán đất (bút lục 17), do đó không có cơ sở xác định ông L bà S được ông T6 cho 10 công lớn đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L cũng xác định gia đình ông không thực tế sử dụng trên đất tranh chấp, mà do bà M2 và bà M sử dụng theo đúng bản vẽ hiện trạng vị trí. Căn cứ xác minh của Công an xã A, huyện C cũng xác định: Hộ bà Lê Thị S không có đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ tranh chấp. Hiện nay, hộ bà Lê Thị S không có sinh sống thực tế ở địa chỉ tranh chấp mà sống ổn định tại Tổ B, ấp D, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy cho thấy, việc ông L cho rằng thửa đất bà M đang tranh chấp có nguồn gốc do ba ông cho lại ông 10 công lớn không phù hợp với các chứng cứ thu thập được, cũng như xác minh thực tế của Công an xã, từ đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông L và bà S.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**[4]** Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị S, ông Trần Văn L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1465/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M2.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 209597, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3488/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/3/2001 cho hộ bà Lê Thị S đối với tờ bản đồ số 16, thửa số 48, diện tích 12.488 $m^2$ tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Xác định phần diện tích đất có diện tích 6.400,8m$^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-1, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 6-1, 7-1, 8-1, 27-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị M. Các ông (bà) Trần Văn N, Nguyễn Thị M được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên các ông (bà) theo quy định của pháp luật (đính kèm sao y bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp).

5. Xác định phần diện tích đất có diện tích 6.087,2m$^2$, theo tài liệu năm 1992 thì thuộc tờ bản đồ số 16, thửa phân chiết 48-2, theo tài liệu năm 2005 thì thuộc tờ bản đồ 72, thửa phân chiết 9-1, 26-1 thuộc bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị M2. Các ông (bà) Nguyễn Văn L1, Trần Thị M2 được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên các ông (bà) theo quy định của pháp luật (đính kèm sao y bản vẽ hiện trạng vị trí số 1798/CN.VPĐKĐĐ.HCG ngày 25/7/2019 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp).

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

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn bà Lê Thị S, ông Trần Văn L mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003430, 0003431 cùng ngày 10/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

**Trần Văn Mười**

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đương sự (16);
- Lưu HS (2), VP(5) (28B). (LTTT).