

**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: 701/2024/DS-PT

Ngày: 30-8-2024

*“V/v: tranh chấp 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 Lê Văn An

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, 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 867/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1461/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2392/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962. Địa chỉ: G N, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Quốc B, sinh năm 1977. Địa chỉ: D Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: bà Lâm Thị K, sinh năm 1937. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 1985. Địa chỉ: 1 V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Lệ H1, Công ty L4 – thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: 2 X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: L, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Linh P – Phó trưởng Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Địa chỉ: F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Linh P – Phó trưởng Phòng tài nguyên và Môi trường huyện C (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1968. Địa chỉ: G N, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Ông Võ Văn D, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

7. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Bà Phạm Thị Kim H3, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông M, bà H3: bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: D (15 đường N), Khu dân cư S, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

9. Văn phòng C3. Địa chỉ: B Đ, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Xuân T2 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn bà Lâm Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Võ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Vào năm 1991, Ủy ban Nhân dân huyện D (nay là huyện C) có chủ trương giao đất cho các hộ dân để sản xuất cói tại Nông trường Q (Nay là Trung Tâm hành chính xã T, huyện C). Theo danh sách gồm 41 hộ và 2 cơ quan, tổng cộng diện tích 888.139m². Trong danh sách các hộ được cấp đất sản xuất, do Phòng N3 huyện giao về xã T, hộ ông Lê Văn S được cấp đất với diện tích 15.848m² theo Quyết định số 377. Ông C lúc bấy giờ là người nhận danh sách và thực hiện thu tiền, do ông đang làm việc tại Ủy ban nhân dân Xã T. Khi thông báo cho từng hộ, ông C biết được ông Lê Văn S và vợ là bà Huỳnh Ngọc T3 không nhận phần đất này, vì sát ven rạch Móc Keo, không đủ tiền để đóng cho 15.848m² đất, xin hoán đổi nhận phần đất khác nên ông C đã đến thỏa thuận với vợ chồng ông S, bà T3 đồng ý để cho ông C đóng tiền và nhận phần đất trên cho gia đình mình. Được sự đồng ý của phía ông S, ông C đã đóng số tiền 475.440 đồng theo danh sách bàn giao ngày 26/11/1991, và Phòng Nông lâm - Thủy lợi đã bàn giao phần đất trên cho ông C. Tuy nhiên, vì là người làm việc trong xã T, ông tránh tiếng nên đã để cho mẹ vợ ông là bà Lâm Thị K đứng tên. Toàn bộ quá trình xin cấp giấy ra tên bà Lâm Thị K do ông làm, ông tự soạn thảo đơn từ, nộp hồ sơ để được cấp quyết định cấp đất ra tên của bà K. Ngày 26/3/1992, Ủy Ban Nhân Dân Huyện C đã ban hành Quyết định giao đất số 129/QĐ-UBH, giao cho bà K tổng diện tích 15.848m² đất tọa lạc tại 8 – 66 Tam Thôn Hiệp, với thời gian sử dụng là 30 năm.

Sau khi chính thức nhận đất, ông C đã thực hiện theo đúng quy định của Ủy ban Huyện là phải canh tác và khai khẩn không để hoang hóa đất được giao. Khi đó, mẹ vợ ông đã lớn tuổi, khi ông là người được xã T Hiệp giao nhận đất, bản thân ông đã đứng ra nhận đất và làm nông như phát quang cỏ dại, trồng dừa, được trên diện tích đất đó thường xuyên.

Ông C có thuê ông Trần Văn T4 (sinh năm 1963, cư ngụ ấp S, xã T, (là người ký hợp đồng với ông) để nhận phát hoang, trồng cây tại phần đất nêu trên từ năm 1991 đến năm 2008, có hợp đồng theo từng năm.

Những người chứng kiến trực tiếp ông đã bám đất, giữ gìn ranh giới, thậm chí là có tranh chấp đất với ông để phải bồi thường công giữ đất đó dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T5 (sinh năm 1974, cư ngụ tại ấp A - nguyên cán bộ địa chính xã T) đều biết ông có quá trình sử dụng đất đó; bà Phạm Thị T6 (sinh năm 1952, cư ngụ ấp A), ông Trần Văn T7 (là thương binh 2/4, sinh năm 1956, cư ngụ ấp A), ông Trần Văn T8 (là dượng rể của ông, sinh năm 1956, cư ngụ ấp A), Ông Huỳnh Văn H4, sinh năm 1945, cư ngụ ấp A (Nguyên Phó Chủ tịch HĐND xã T, là cha của bà Huỳnh Ngọc T3), là người trực tiếp trồng dừa nước trong khu vực Nông trường Q và bàn giao số dừa đó cho ông C trồng trên đất mà ông C nhận cho bà K đứng tên.

Về việc để cho mẹ vợ ông đứng tên thửa đất ông đứng ra xin được giao, ông C cho biết thời điểm 1990, do gia đình bên vợ ông có hoàn cảnh quá khó

khăn, cha vợ bị bệnh nặng, mẹ vợ ông ở bên sông bên kia xã cũ, không hề biết gì đến việc giao cấp đất này. Vì thương xót hoàn cảnh và để cho gia đình bên vợ không bị bà con dòng họ chê khinh, ông đã trao đổi với ba vợ ông là ông Phạm Văn H5 sẽ để cho bên cha mẹ vợ 10.000m², phần đất còn lại là 5.848m² của ông, khi ra tên bà K đất đó. Ông là người trực tiếp đứng ra nhận đất từ năm 1991. Do tin tưởng vì là người thân trong gia đình, nên khi nhận đất ông C canh tác nhưng vẫn để bà K đứng tên kê khai nhận đất. Dòng họ bên vợ, những người lớn anh em trong thân tộc của bà K và các em vợ ông đều biết do cha vợ của ông là ông Phạm Văn H5 lúc còn sống có nói trước các con rằng phần đất này là của ông C cho cha mẹ vợ ông 10.000m², còn lại là của ông C hơn 5000m². Đến cuối năm 1998, biết có thông tin cấp đổi sổ, ông đã đứng ra kê khai quá trình sử dụng và tự kê khai hồ sơ xin cấp giấy ra tên bà K đối với đất đó lần thứ hai. Bằng các mối quan hệ tại nơi làm việc là UBND xã T, chính ông đã tự ký tên thay bà K và nộp hồ sơ xin cấp giấy. Ông đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tên bà K, nộp về huyện để UBND huyện cấp ra sổ đỏ tên bà Lâm Thị K ngày 16/11/1998 với thửa đất số 55 tờ bản đồ 7, diện tích 10.157m², và thửa số I-53, diện tích 5.082m² (Diện tích lúc đầu là 15.848m², nhưng sau đó do có quy hoạch để phục vụ thủy lợi nên diện tích đo đạc còn lại là 15.239m²).

Sau thời gian nghiệm thu và cùng với địa chính chính quyền xã T, ông C lúc bấy giờ đang là phó chủ tịch X đã thực hiện thủ tục kê khai để bà K được cấp đổi sổ lần hai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 439/QSD/SX ngày 16/10/2000 đối với hai thửa đất nói trên, loại đất cói, được cho phép sử dụng đến thời hạn là T11/2018. Thời điểm này, bản thân ông C vẫn đang canh tác trên đất đó. Bà K khi ấy đã tròn 63 tuổi, không còn khả năng lao động nữa. Ông C tiếp tục canh tác trên đất đến giai đoạn 2008-2009 mới ngưng, và sau đó để cho em vợ là ông M và ông T nuôi tôm, tiếp tục phụ ông giữ đất để sản xuất. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông đã hứa cho bà K 10.000m² nên ông để bà K giữ giấy này.

Năm 2011, bà Lâm Thị K có nói với ông C cho bà thế chấp Giấy chứng nhận này để vay vốn số tiền khoảng 3 tỷ đồng tại Ngân hàng A chi nhánh C4, cho em vợ ông là Phạm Văn T làm ăn; ông C chấp nhận. Theo ông C, phần đất của bà K với diện tích 10.000m² tại thời điểm đó có giá trị hơn 05 tỷ đồng nên ông để cho bà K thế chấp sổ đỏ này, cùng với việc giao đất đó cho gia đình bà K phụ giữ đất từ năm 2009 đến năm 2011.

Ngày 25/11/2011, ông có yêu cầu bà K ký giấy xác nhận việc ông cho bà K phần diện tích 10.000m² đất, còn lại phần diện tích 5.239m² là của ông; bà K chỉ đứng tên dùm ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có sự chứng kiến của ông Trần Văn T8 và ông Nguyễn Văn T9 là em rể của bà K. Bà K đã ký vào tờ xác nhận tài sản này. Ông C đã nhiều lần yêu cầu tách diện tích 5.239m² qua cho ông đứng tên thửa đất số I-53. Tuy nhiên, bà K nói giấy sổ đang vay tiền thêm ở Ngân hàng N4 - Chi nhánh C4, nên chưa lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Năm 2016, bà Phạm Thị N (em vợ ông) liên tục gọi điện thoại kêu ông ra Ngân hàng “chuộc” giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K để chuyển riêng phần 05 công đất của ông riêng, còn bà N sẽ sang tên đất bà K cho tên bà. Ông C không đồng ý vì ông liên hệ Ngân hàng và biết rằng phía ông Phạm Văn T vay, bà K bảo lãnh bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và chỉ nợ 03 tỷ đồng. Ông tính ra hai thửa đất trên giấy do bà K đứng tên dùm ông vào năm 2016 có giá trị tới 15 tỷ đồng.

Sau sự việc đó, tình hình đất đai nhiều biến động giá cả tăng vọt. Do lòng tham mà bà N đã bàn bạc cùng các em vợ ông gồm ông Phạm Văn M, Phạm Văn T và Phạm Thị Kim H3 nghe theo sự sắp đặt của bà N, cùng với bà Lâm Thị K làm ủy quyền cho ông Võ Văn D (chồng bà N) tại Phòng C5 – Thị trấn C, huyện C thay mặt bà K giải chấp số nợ bà K đang vay của Ngân hàng N4 - Chi nhánh C4 với số tiền gần 4 tỷ đồng. Sau đó, ông D đại diện bà K đứng ra ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất (trong đó có thửa đất của ông C) cho bà N, đã được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K ở trang 4 vào ngày 15/7/2016.

Ngày 05/8/2016, bà N làm thủ tục xin đổi sổ tại Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H ra tên riêng. Sau đó, vợ chồng ông D, bà N lại tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở có phần đất của ông trong đó cho Ngân hàng N4 - chi nhánh C4 để vay tiền vào năm 2017 nên Ông đã khởi kiện ra Tòa án Nhân dân huyện Cần Giờ, và yêu cầu Tòa án ngăn chặn việc thế chấp này của Bà N. Tòa án Nhân dân huyện Cần Giờ đã ban hành Quyết định số 06/2017/QĐ-BPKCTT ngày 15/6/2017 về Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” đối với phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C nêu ý kiến: trong các cuộc ghi âm do ông cung cấp, cả bà K, ông D và bà N đều khẳng định đây là đất của ông, ông hứa cho bên vợ 10.000m²; bà K chỉ là người đứng tên dùm ông đất đó. Các người làm chứng biết rõ nguồn gốc phần đất này bao gồm: ông Phạm Văn Ú, ông Trần Văn T8, bà Phạm Thị L, ông Trần Văn B1, bà Phạm Thị T10, ông Nguyễn Văn C1, ông Phạm Văn T11, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị E, bà Nguyễn Thị D1... đều là những người lớn tuổi, là anh chị em với cha vợ của ông, sinh sống tại xã T từ thuở sơ khai đến nay. Ông làm ở đất này đến năm 2009, sau đó để cho em vợ tên Phạm Văn T (Tự B) mượn để nuôi tôm từ năm 2010 cho đến khi bà K cầm cố cho Ngân hàng N4 - Chi nhánh C4 vào năm 2011 thì không làm gì mà để trống luôn cho đến nay.

Đồng thời, để chứng minh phần đất trên hoàn toàn do ông quyết định, sử dụng, quản lý thực tế, bà K chỉ là đứng tên hộ, ông C cung cấp thêm một chứng cứ như sau:

- Vào ngày 29/3/2017, Thanh tra huyện C đã có Biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn C2 (sinh năm 1953, cư ngụ ấp A, xã T) về cung cấp thông tin liên quan đến đơn tố cáo đề ngày 01/3/2019 của ông với nội dung: tố cáo ông C

vào năm 1996 đã lạm dụng chức vụ, quyền hạn chiếm 10.000m² đất trồng dừa lá tại xã T Hiệp của gia đình ông C2 đang sử dụng. Tại buổi làm việc, ông C2 trình bày vào năm 1992, ông có khai hoang trồng dừa lá tại phần đất này sau đó phát sinh tranh chấp với ông C. Tuy nhiên, tại T huyện C, vụ việc đã được giải quyết và ông C2 đã nhận tiền hỗ trợ khai hoang và tiền trồng dừa nước từ ông C là 02 triệu đồng (trong thời điểm đó tương ứng khoảng 4 chỉ vàng 24k).

Do đó, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Rút lại 1 phần yêu cầu đòi lại thửa đất số I-53 có diện tích 10.000m² của bà K. Ông không tranh chấp phần này, đồng ý để bà N đứng tên phần đất do xác định đã cho bà K 01ha đất đó.

- Hủy 01 phần Hợp đồng tặng cho số 001866/HĐ-TC, quyền số 07.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2016 giữa bà Lâm Thị K với bà Phạm Thị N.

- Hủy 1 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD519159 do Sở T cấp cho bà Phạm Thị N ngày 05/8/2016.

- Trả lại phần diện tích 5.239m² đất cho ông Nguyễn Văn C sử dụng.

Bị đơn bà Lâm Thị K trình như sau:

Bà K thừa nhận có đồng ý cho ông C số đất có diện tích ngoài 01 ha mà bà đứng tên (khoảng hơn 5.239m²). Do năm 1991, ông C là người đóng tiền nhận giao đất của Ủy ban Huyện giúp bà để bà được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận giao cho bà diện tích 15.848m² tại ấp A, xã T, huyện C. Chồng bà có đồng ý việc cho ông C hưởng hơn 5 công đất, phần vợ chồng bà là 01ha.

Bản thân bà cũng biết là ông C có công trong việc xin đất đó cho bà, nhưng sau này, hoàn cảnh bà quá khó khăn, bà đưa giấy chứng nhận nói trên vay tiền cho ông T và ông M là con bà làm ăn (mua ghe và sà lan chở nước). Đến khi nợ nần không có tiền thanh toán cho Ngân hàng, chính bà N (con gái bà) đã bỏ tiền ra “chuộc” giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Nay, bà xác định có hứa cho ông C, nhưng vì bà nợ con gái là bà N (đã bỏ tiền ra chuộc sổ giấy chứng nhận trong ngân hàng ra cho bà số tiền 19 tỷ đồng) nên bà đã ký cho bà N toàn bộ diện tích đất trên. Do đó, bà không còn diện tích đất nào để thực hiện việc cho ông C 5 công như đã hứa nữa.

Về giấy xác nhận tài sản ngày 25/11/2011 thì khi ký giấy thỏa thuận về tài sản này, ông C đem đến nhà cho bà ký, lúc đó bà nghe ông C bảo ký tên đơn xin giảm lãi vay để ông C xin miễn giảm lãi vay cho bà, bà tưởng thật nên bảo bà ký thì bà ký. Bà không có đọc giấy đó và không biết nội dung cam kết là gì.

Việc bà đứng tên một mình thửa đất này qua hai lần cấp giấy đổi sổ nên bà ủy quyền cho ông D tặng cho bà N là phù. Bản thân bà cũng lớn tuổi, khi nhận đất thì ông C làm trong chính quyền nên ông C nhận đất cho bà. Bà là mẹ, ông C là con cái trong nhà phụ trông coi đất và làm trên đất là chuyện bình thường. Đến

thời gian sau này không nuôi tôm nữa thì để đất trống. Ông C đã giao đất đó cho gia đình bà sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N *trình bày*: bà là con gái của bà K và là em của bà Phạm Thị H2, bà H2 vợ của ông C. Bà thừa nhận rằng bà biết trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q139942, vào sổ số 439/QSDĐ/SX do UBND huyện C cấp cho bà Lâm Thị K ngày 16/10/2000 thì bà Lâm Thị K đứng tên có 5 công đất của ông C. Tuy nhiên, khi mẹ bà là bà K sử dụng sổ đỏ đó đi vay không có tiền trả lãi, bà đã điện thoại nói chuyện ông C rằng bà cần ông C hỗ trợ ra Ngân hàng phụ tiền để bà chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về; phần 5 công đất của ông C sẽ tách ra trả ông C, phần còn lại 10.000m² thì bà K phải chuyển tên bà để thanh toán nợ cho bà nhưng ông C không đồng ý và nói cứ để đó cho Ngân hàng đưa ra Tòa án phát mãi. Bà có nói với ông C nếu ông không ra Ngân hàng chuộc sổ về thì bà sẽ tự chuộc và sẽ đứng tên đất đó. Chính bà đã cảnh báo cho ông C về tình trạng đất đó là đã bị thế chấp, nợ nần nhiều. Vì bà muốn lấy lại số tiền của mình đã đóng lãi dùm bà K hàng tháng từ những năm trước đó, số nợ là 19 tỷ nên bà đã bỏ tiền ra chuộc phần đất đó về. Nay bà K đã ký tặng cho như là để trừ nợ cho bà K nên đất đó thuộc về bà. Tặng cho này là tặng cho có điều kiện chứ không phải cho không.

Hiện nay, bà đã xin cấp đổi sổ mới tại Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H nên bà không đồng ý giao lại diện tích đất 5.239m² mà ông C nói. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N thừa nhận những lời nói của bà với ông C trong những văn bản ghi âm đúng là của bà. Bà cũng biết giữa gia đình mẹ bà và ông C có thỏa thuận 5 công đất. Tuy nhiên, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý trả đất cho ông C, không đồng ý hủy sổ giấy chứng nhận đã được Sở T cấp cho hai vợ chồng ông Bà, cũng không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho của bà K cho bà đất đó.

Bà không có yêu cầu độc lập đòi bà K hay ông M, ông T trả lại cho bà số tiền 19 tỷ bao gồm tiền lãi mà ông D (chồng bà) đã bỏ ra để giải chấp đất nói trên tại Ngân hàng trước đây cho bà K.

2. Ông Võ Văn D *trình bày*: ông là chồng của bà N và là rể của bà K, ông C cũng là con rể đầu của bà K. Nguồn gốc diện tích đất 15.848m² đang tranh chấp tọa lạc tại 8-66 xã T, huyện C của bà Lâm Thị K (mẹ đẻ bà N) được Ủy ban huyện D (nay là huyện C) cấp vào năm 1991, được cấp đổi ngày 16/10/2000. Diện tích thực tế 15.239m² trong đó có 10.057m² là thuộc thửa số 55 và 5.082m² thuộc thửa I-53, cùng tờ bản đồ 07 xã T (theo Giấy chứng nhận mà Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà N).

Quá trình sử dụng đất, bà K đã thế chấp diện tích đất nêu trên nhiều lần để vay tiền ngân hàng. Do không có khả năng thanh toán nên ngày 25/4/2016, bà K cùng các con là Phạm Văn M, Phạm Văn T, Phạm Thị Kim H3 đã lập hợp đồng

ủy quyền cho ông Võ Văn D đứng ra trả nợ Ngân hàng N4 - Chi nhánh C4 thay. Ông D cho rằng với số tiền gốc và lãi từ năm 2011 cho đến khi giải chấp 03 sổ đỏ của bà K vay tổng cộng là khoảng 19 tỷ đồng. Sau khi trả xong, bà K ủy quyền cho ông làm thủ tục xóa thế chấp ngày 15/7/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; và dựa vào sự ủy quyền của bà K, ông D đã thay mặt bà K ký tặng cho bà Phạm Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439 cấp ngày 16/10/2000 tại Văn phòng C3. Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã cập nhật trang sau tên cho vợ ông và đến ngày 05/8/2016, Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ ông Phạm Thị N. Việc ông C khởi kiện bà K cho rằng bà K đứng tên dùm ông C và cung cấp giấy xác nhận ngày 25/4/2011 là không đúng. Vì lúc đó bà K nợ phải thế chấp sổ đỏ, ông C là cán bộ ở địa phương nói bà K ký giấy để ông xin giảm lãi suất. Giấy xác nhận này do ông C lập ra, ép bà K ký.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn C cung cấp đơn xác nhận 10/12/1991 có nội dung: ngày 10/12/1991, Phòng Thủy lợi huyện C và Ủy ban Nhân dân xã T H2 có giao cho ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị T12 tại quyết định số 377, Ủy ban Nhân dân huyện C diện tích 15.484m², nộp cho xã là 475.440 đồng. Giấy có đóng dấu của chủ tịch Ủy ban xã T, huyện C ngày 11/12/1991. Tuy nhiên, quyết định của Hội đồng Bộ trưởng thành lập huyện C vào ngày 18/12/1991 nên có thể nói chứng cứ mà ông C đưa ra về việc đóng tiền sử dụng đất là không phù hợp, không có cơ sở tin cậy. Khi nhận đất, bà K liên tục sử dụng đất từ năm 1991 đến năm 2016 cho nên ông C nói ông có sử dụng đất này là không đúng. Yêu cầu đòi đất là không có căn cứ. Ông Võ Văn D có nộp chứng cứ cho Tòa án bản hợp đồng cho thuê đất ngày 18/4/2003 nhằm phủ nhận việc ông C sử dụng đất này. Vào năm 2005, ông Phạm Văn T13 (là con trai bà K) có ký hợp đồng cho thuê đất với ông Dương Đức T14, việc này có ông D đứng ra làm chứng.

3. Bà Phạm Thị H2 trình bày: bà là con gái lớn của bà K và ông Phạm Văn H5 (chết năm 1994), và là vợ của ông Nguyễn Văn C. Ông C khi tham gia hoạt động chính quyền từ năm 1990 đã bằng mọi quan hệ quen biết để xin được cấp đất. Vợ chồng bà đã đóng số tiền 475.440 đồng để nhận đất, là một số tiền rất lớn vào thời điểm 1990. Chính chồng bà đã dày công trong việc giữ đất, tu bổ, sử dụng đất, thuê mướn người đào ao, làm sạch đất và trồng dừa nước cũng như trồng Được suốt từ khi nhận đất vào năm 1991, giữ đất đó cho đến khi bà K được cấp sổ vào năm 2000. Mãi đến năm 2008, ông C mới để cho gia đình mẹ bà và các em bà phụ chăm giữ. Mẹ bà đã xác nhận vào lúc đem giấy tờ đất đi vay vào ngày 25/11/2011. Riêng việc ông C cho bà K 01 ha đất, phần của ông là hơn 5.239m², trong gia đình dòng họ và bà con ở xã T Hiệp ai cũng biết đất là của ông C do bà K đứng tên dùm. Và cũng vì tin tưởng nhau là người gia đình, nên khi ông C theo dõi và đề nghị cấp sổ đỏ đối với diện tích đất vào 1998, đổi sổ năm 2000 thì đã để bà K tiếp tục đứng tên quyền sử dụng đất thay ông.

Đến 2009, việc đứng tên giấy tờ đất đã ổn định, ông C mới yên tâm giao đất về cho em vợ, con bà K tiếp tục canh tác giữ đất từ năm 2009 cho đến nay. Vì

tin tưởng mẹ con với nhau nên không đưa đi tách thửa sang tên gì cho đến nay, vấn đề đất đó nhằm mẹ con làm ăn trồng trọt trong gia đình với nhau. Nay, đất đã được tăng giá trị lên rất nhiều lần, bà yêu cầu bà K phải nghiêm túc trả lại cho chồng bà phần đất 5239m² (nay là thửa I-53, diện tích thực tế còn lại là 5080m²) mà bà K đã xác nhận bằng giấy tay là đứng tên dùm. Do có công sức của ông C tạo ra mà mẹ bà mới đứng tên như hiện nay.

4. Ngày 30/12/2019, bà Lâm Thị K và các ông/bà Phạm Văn T15, Phạm Văn M, Phạm Thị Kim H3 lập giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh T16 đại diện tham gia tố tụng tại tòa. Tại phiên tòa, bà T16 và bà N thống nhất: yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là của riêng bà K, không liên quan gì tới ông T, ông M, bà H3, bà T17, ông T13, khi mà chồng bà K là ông Phạm Văn H5 chết năm 1994. Đến năm 1998, Ủy ban Nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là cấp riêng cá nhân bà K, không có tên ông H5 là cha của những ông, bà này. Đồng thời, bà T16 cho rằng không có việc thừa kế đất đó từ ông H5 khi mà toàn bộ diện tích đất là cấp tên riêng của bà K. Nay, bà K đã chuyển toàn bộ diện tích đất đó cho bà N nên các con bà K đều đồng ý yêu cầu của bà K, không đồng ý trả lại diện tích 5.239m² theo yêu cầu của ông C và bà H2.

5. Bà Phạm Thị T18, ông Phạm Văn T13 trình bày: hai ông, bà không có tranh chấp đất này với bà Lâm Thị K. Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K đứng tên là cá nhân bà K được cấp nên ông T13 và bà T18 đều không yêu cầu thừa kế đất đối với diện tích đất này.

6. Văn phòng C3 có văn bản trình bày: bà Lâm Thị K được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/QSĐĐ/SX ngày 16/10/2000; bao gồm thửa 55 và thửa 1-53 bản đồ số 07, diện tích thực tế là 15.239m² (giấy chứng nhận được cấp với tư cách cá nhân). Thời điểm cấp giấy chứng nhận và tại thời điểm giao dịch, bà Lâm Thị K đang độc thân. Tham gia giao dịch gồm bà K, ông Võ Văn D có đầy đủ năng lực dân sự và tự nguyện ký tên vào hợp đồng ủy quyền. Do đó, Văn phòng C3 chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 001152 ngày 25/04/2016 là đúng trình tự theo quy định của pháp luật, thực hiện các công việc được quy định tại hợp đồng nói trên. Sau đó, ngày 01/07/2016, ông Võ Văn D là người đại diện cho bà Lâm Thị K ký hợp đồng ủy quyền 001152 ngày 25/04/2016 để thực hiện giao dịch tặng cho giấy chứng nhận sử dụng đất ở cho bà Phạm Thị N. Tại thời điểm công chứng, ông Võ Văn D với tư cách là người đại diện theo nội dung ủy quyền; đồng thời, các bên tham gia giao dịch. Vì vậy, văn phòng C3 chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất số 001866 ngày 01/07/2016 là đúng quy định của pháp luật.

7. Ủy ban Nhân Dân huyện C trình bày tại các văn bản: “Trong lưu trữ tại Văn phòng Đ Chi nhánh C4 không có tài liệu ghi nhận người đóng tiền sử dụng đất khi giao đất để sử dụng đất Nông lâm nghiệp và cũng không có văn bản nào thể hiện cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay đổi đối tượng giao đất đối với phần đất có diện tích 15.484m².

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: quá trình cấp chủ quyền sử dụng đất cho các cá nhân nêu trên cũng là quá trình sử dụng đất của người được cấp chủ quyền sử dụng theo quy định pháp luật về quyền sử dụng đất của người được cấp chủ quyền”.

Người làm chứng:

1. Ông Hồ Văn B2 có văn bản trình bày: vào giai đoạn từ năm 1989 đến năm 1992, ông B2 là Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Xã T, huyện C (trước tháng 12 năm 1991 là huyện D). Ông C lúc bấy giờ đang làm ở phòng Nông nghiệp huyện nên nhận được quyết định giao đất ở cho các hộ và 2 tổ chức. Vì tình hình đất đai ở C những năm 1990 còn hoang sơ, bị bỏ hoang nhiều do là vùng đất ngập mặn; chủ yếu là đất phát triển Nông lâm nghiệp, cây công nghiệp ngắn ngày như cói, đước, dừa nước nên thực hiện chủ trương sử dụng đất của địa phương, chính quyền giao đất cho dân và chỉ yêu cầu nộp phí giao đất cho H6 để lấy đất canh tác, sản xuất, nuôi trồng thủy sản hoặc cây nông lâm nghiệp.

Theo Quyết định số 377, trên danh sách giao đất thì người được cấp diện tích đất 15.848m² là vợ chồng ông Lê Văn S, bà Huỳnh Thị T12. Giai đoạn thu tiền, ông S và bà T12 không muốn nhận phần đất này và không đủ khả năng đóng 475.440 đồng theo diện tích được giao; lại là đất sát rạch móc keo nên ông C đã xin đất này và làm hồ sơ ghi tên bà Lâm Thị K là mẹ vợ để xin giao diện tích đất của ông S, bà T12 cho bà K đứng tên và được Ủy ban xã T. Chính ông C đã đóng số tiền 475.440 đồng và là người nhận đất đó trực tiếp.

Vợ chồng ông S, Bà T12 cũng đã xin hoán đổi diện tích đất của ông Nguyễn Huy Q 10.000m² do ông H7 không nhận đất đó. Việc nộp tiền là ông C phụ trách thu rồi nộp theo danh sách về Quận. Vì là đất khai hoang do tất cả các hộ dân đều thuộc diện nghèo khó nên Ủy Ban huyện có chủ trương không thu thuế đất hàng năm.

Sau đó mấy tháng, ngày 26/3/1992, Ủy ban nhân dân huyện D có cấp “sổ xanh”, Quyết định số 129/ QGD-UBH giao đất cho bà Lâm Thị K đứng tên, đóng dấu là con dấu huyện C.

Để nhận được quyết định giao đất này, điều kiện cần là bên xin cấp đất phải đóng tiền giao đất, hai là phải thực hiện việc khai khẩn đối với đất được giao. Đây là chủ trương của huyện được nói rất rõ trong công văn của Phòng Nông nghiệp Thủy lợi huyện ban hành. Thời điểm năm 1991, bên nhận đất phải nộp tiền nhận đất. Sau thời gian bàn giao mà nếu có người có tên theo danh sách không nộp tiền thì H6 cho phép xã T H2 cho hoán đổi cho người có nhu cầu nhận.

Sau đó, Ủy ban nhân dân xã K nhận thấy việc sử dụng đất được giao sử dụng đạt yêu cầu thì ông B2 mới ký tờ trình về kiểm tra việc sử dụng đất của từng cá nhân được giao đất, phải đạt yêu cầu thì mới chuyển qua cấp sổ đỏ. Trong tổng diện tích đất đã giao cho dân sau gần 6 năm thực hiện thì Ủy ban huyện đã thu hồi gần 1/3 diện tích đất lại do bên nhận đất không thực hiện khai hoang, không sử

dụng mà bỏ hoang diện tích đất được giao, chỉ có 2/3 số dân nhận đất đạt đủ yêu cầu khai hoang, canh tác, mới được xét cấp sổ vào năm 1998.

Đối với trường hợp bà K, sau khi UBND xã T xác minh xong, nhận thấy ông C đã đạt được mức độ khai khẩn hoang xong thì mới làm tờ trình báo cáo Phòng Nông nghiệp huyện cấp sổ tên bà Lâm Thị K. Phần khai này ông C tự khai tên bà K cho Ủy ban xã T xác nhận diện tích ông C nhận và canh tác.

Sau thời gian sử dụng đất của ông C, chính Ủy ban xã làm đề xuất để huyện cấp giấy cho bà K vào năm 1998 theo quyết định giao đất năm 1992. Ông C lúc đó làm cán bộ thực hiện thủ tục giao đất cho huyện, mọi thủ tục do chính do ông C đề xuất và nộp tiền giao đất. Việc bên trong nội bộ, ông B2 biết là ông C xin đất để cho mẹ vợ đứng tên dùm ông, ông C trực tiếp nộp tiền và canh tác là đúng sự thật.

Về việc xác nhận ông C đóng tiền giao đất, đây là chủ trương của Quận theo quyết định số 377 về giao đất. Tiền thu đó cũng không phải tiền thuế sử dụng đất mà nộp tiền phí giao cấp đất (giai đoạn này Luật đất đai chưa quy định là tiền sử dụng đất).

Đối với khiếu nại của ông Võ Văn D về việc con dấu xã T H2 có chữ huyện C vào năm 1991 trên tờ xác nhận ngày 11/12/1991: khoảng năm 1993-1994, khi ông C nhờ ông B2 xác nhận lại việc ông C đã đóng tiền cho xã T Hiệp để xin nhận đất đó cho mẹ vợ là bà K đứng tên thì ông đã xác nhận cho ông C việc ông C đóng tiền 475.440 đồng là đúng sự thật. Ông lúc này đã có quyết định về huyện công tác nhưng còn chưa bàn giao công việc ở xã T. Là Chủ tịch xã T, ông biết rõ việc này nên ông xác nhận là xác nhận việc ông cho ông C được hoán đổi tên với ông S để nhận đất và đóng tiền thừa đất có tên ông S trong danh sách.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B2 xác định vì chỗ quen biết nên ông B2 đã cho duyệt cho ông C được đóng tiền thay tên ông S để xin nhận giao đất, sau này mới xét duyệt lại việc cấp giấy sau. Còn cho bà K đứng tên là do ông C tự khai hồ sơ giao nhận đất, ông không có ý kiến gì về việc làm này của ông C.

2. Ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị T12: ban đầu tại Tòa án Nhân dân huyện Cần Giờ có lời khai làm chứng cho ông Nguyễn Văn C, thống nhất rằng do hai vợ chồng không có đủ tiền nhận diện tích 15.848m² đất tại Rạch M nên họ đồng ý để cho ông C tự xin nộp tiền và nhận phần đất đó để được Ủy ban huyện cấp đất theo quyết định số 377 cho ông C.

Tuy nhiên, ngày 10/9/2019, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông S và bà T12 lại khai rằng họ không đồng ý cho ông C đóng tiền, ông C tự ý hoán đổi đất cho họ khi ông C thông báo việc phải đóng số tiền là 475.440 đồng. Nay, ông S và bà T12 yêu cầu ông C phải trả lại cho họ phần đất theo quyết định số 377 của Phòng Nông Nghiệp huyện C, đã có danh sách tên ông S là người được giao nhận phần đất đó.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S và bà T12 dối lời khai cho rằng theo danh sách thì phần đất có diện tích 15.848m² là của ông S; và ông, bà không biết việc ông C đã nộp khoản tiền 475.440 đồng cho thửa đất của mình được Ủy ban huyện C giao cấp nên mới xác nhận như vậy.

3. Ông Trần Văn T8 *trình bày*: ông là em rể của bà Lâm Thị K, đồng thời là dưỡng rể của ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị H2, hiện đang cư ngụ tại xã T, huyện C. Ông nhớ rất rõ và chứng kiến, vào năm 1991, tại nhà ông Phạm Văn H5 (chồng bà K), ông cùng ông C (đang là Phó Chủ tịch UBND xã) có thông tin cho ông và ông H5 biết ở huyện C và xã T có chủ trương giao đất cho dân nếu nhận 01 ha đất tại Nông trường Q. Khi cha vợ ông cảnh là ông H5 còn sống (từ khi được giao đất vào năm 1991) đến năm 1994, ông C có đề hứa để cho cha mẹ vợ 1 mẫu đất đó, bản thân ông C chỉ lấy 5.484m² đất và nhờ bà K đứng chung giấy sổ đỏ dùm cho ông luôn. Việc này cả dòng họ ông, bà K và nhiều người dân ở huyện C đều biết. Trải qua thời gian dài, ông biết rất rõ do nhà ở của ông có vị trí gần phần đất này. Ông biết ông C thuê mướn phát hoang, trồng được, dứa, sau đó cho thuê nuôi tôm một thời gian hơn 10 năm.

4. Ông Trần Văn T7 *cho biết*: ông C là người nộp tiền sử dụng đất và nhà ông ở cạnh phần đất đó nên ông T7 còn biết ông C đã thuê người làm để giữ đất khai hoang phần đất đã đóng tiền thay ông S, bà T12 để được giao đất cho mẹ vợ ông đứng tên dùm.

5. Ông Nguyễn Văn T9 *trình bày*: ông cũng ngụ tại ấp A, xã T. Vào các năm 1995, 1998, 2000, 2005, 2008, vợ chồng ông đã đến đất của ông C ở khu rạch M để phát hoang, trồng được cho ông C theo sự thuê mướn của ông C. Gia đình ông C đã đưa tiền công cho vợ chồng ông đến, làm công cho ông C thuê phụ dọn đất. Bản thân ông đã làm cỏ cho mảnh đất có diện tích 15.848m² từ khi ông C bảo đã nhận đất cho đến khoảng về sau cũng gần cả chục năm. Cũng như bà L, ông T9 đều biết rõ bà K (mẹ vợ ông C) chỉ đứng tên dùm cho ông C vì bản thân bà K không hề sử dụng đất hay đến thuê người làm, không hề gặp mặt ông và bà L khi ông, bà đang làm công, dọn dẹp trên đất.

6. Bà Phạm Thị L *trình bày*: bà là người làm công cho ông C vào giai đoạn 1991-2008, ông C mướn bà cùng ông T9 (là em chồng bà) làm thuê dọn dẹp cỏ lác cho mảnh đất mà ông C để mẹ vợ ông đứng tên; bà là người cùng xã với mảnh đất này, bà biết rất rõ việc ông C đã bỏ tiền ra mua (xin cấp đất) và đã canh tác tại phần đất này từ khi nhận đất cho đến nay. Chính ông C và vợ ông là người trả tiền thuê bà làm cỏ, bà Lâm Thị K chưa từng sử dụng hay quản lý đất này một ngày nào. Gia đình bà K khi ông C nhận đất thì không ở cùng xã với đất này mà ở bên sông bên kia xã T Hiệp cũ.

7. Bà Phạm Thị T6 *trình bày*: bà là người phụ làm công cho ông C vào năm 1993 khi ông C đóng tiền và nhận được đất của ông Lê Văn S. Lúc đó, bà biết được việc ông C đóng tiền đất nên mới nhận được đất đó.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1461/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

1. Xác định phần đất diện tích 5.082m², thửa 1-53 tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C.

2. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho số 001866 /HDTC ngày 01/7/2016, đối với tài sản tặng cho là thửa đất 1-53, diện tích 5082m², đất thuộc tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lâm Thị K ủy quyền cho ông Võ Văn D đại diện ký tặng cho bà Phạm Thị N tại Văn phòng C3.

3. Hủy bỏ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1-53, diện tích 5.082m², tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 519159; vào sổ cấp GCN CS 00040 ngày 05/8/2016, do Sở T cấp cho bà Phạm Thị N đứng tên.

4. Buộc bà Phạm Thị N phải tháo dỡ toàn bộ các trụ cọc và rào chắn đối với diện tích 5082m², thửa đất 1-53, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để giao lại thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Văn C.

5. Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H có trách nhiệm: Thu hồi để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 519159 vào sổ cấp GCN CS 00040 ngày 05/8/2016, do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị N đứng tên: Tách diện tích 5082m² thuộc thửa đất 1-53 ra khỏi giấy chứng nhận nói trên; Tiến hành cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 5.082m² thuộc thửa đất 1-53, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C cho ông Nguyễn Văn C đứng tên sử dụng.

6. Bà Phạm Thị N được quyền sử dụng thửa đất 55 và thụ hưởng các quyền lợi có từ thửa đất này nếu có quy hoạch liên quan thửa đất đó.

7. Các bên thực hiện quyền sử dụng đất nói trên của mình theo thời hạn theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

8. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2017-QĐ-BPBD ngày 15/6/2017 cho đến khi cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 519159, vào sổ cấp GCN CS 00040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 05/8/2016 của bà Nguyễn Thị N1, và cấp xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5080m² thuộc thửa 1-53 cho ông Nguyễn Văn C.

9. Giải tỏa Biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 05/2017-QĐ-BPBD ngày 15/6/2017 của Tòa án Nhân dân huyện Cần Giờ; ông Nguyễn Văn C được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh (nếu có) theo giấy nộp tiền ngày 15/6/2017, số tài khoản 452101 tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh C4.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2023, bị đơn bà Lâm Thị K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Võ Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị Thanh H trình bày: bà K là người được giao đất hợp pháp, được cấp sổ theo quy định và được cơ quan Nhà nước xác nhận sổ được cấp là đúng và đã sử dụng ổn định từ khi nhận đất. Do thời điểm 2011 bà K không có khả năng chuộc đất nên đã thông báo các con ai có điều kiện thì chuộc đất ra thì sẽ được đứng tên đất. Bà N làm được việc này nên được bà K lập hợp đồng tặng cho và đứng tên trên sổ. Việc lập cam kết cũng là do ông C sắp đặt. Những nhân chứng ông C đưa ra là ngụy tạo, không biết về nguồn gốc đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Thị Lê H1 trình bày: ông B2, ông C tự sắp xếp lại việc giao đất là không đúng thẩm quyền. Đề nghị bác bỏ toàn bộ những lời khai của ông B2 do không phải là chứng cứ hợp pháp được lấy làm căn cứ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, những lời khai của các nhân chứng bên phía ông C là không khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông D, bà N đồng ý với phần trình bày của bà H, bà H1, không trình bày bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quốc B tranh luận: ông S, bà T12 đòi đất từ ông C là gián tiếp thừa nhận ông C là người nộp tiền để được nhận đất. Ông B2 đã xác nhận ông C là người thuê người khác vào canh tác trên đất, không bỏ hoang để đủ điều kiện được nhận đất. Ở phiên tòa sơ thẩm, bà N cũng thừa nhận việc diện tích hơn 5.000m² trong vụ án này là của ông C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ

mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N, ông Võ Văn D trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có đơn xin xét xử vắng mặt; ông T, ông M, bà H3 vắng mặt đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án. Sự vắng mặt của các đương sự trên không làm ảnh hưởng đến nội dung xét kháng cáo nên Hội đồng xét xử căn cứ điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[3] Nội dung và yêu cầu tranh chấp:

Ông Nguyễn Văn C cho rằng vào năm 1991, Ủy ban Nhân dân huyện D (nay là huyện C) có chủ trương giao đất cho các hộ dân để sản xuất cói tại Nông trường Q (nay là Trung Tâm hành chính xã T, huyện C). Theo danh sách gồm 41 hộ và 2 cơ quan, tổng cộng diện tích 888.139m². Trong danh sách các hộ được cấp đất sản xuất do Phòng N3 huyện giao về xã T, hộ ông Lê Văn S được cấp đất với diện tích 15.848m² theo Quyết định số 377. Ông C lúc bấy giờ là cán bộ làm việc tại Ủy ban nhân dân xã T, là người nhận danh sách và thực hiện thu tiền. Khi thông báo cho từng hộ, ông C biết được ông Lê Văn S và vợ là bà Huỳnh Ngọc T3 không nhận phần đất này, vì sát ven rạch Móc Keo, không đủ tiền để đóng cho 15.848m² đất nên xin hoán đổi nhận phần đất khác. Ông C đã đến thỏa thuận với vợ chồng ông S, bà T3 và được đồng ý để cho ông C đóng tiền và nhận phần đất trên cho gia đình mình. Được sự đồng ý của phía ông S, ông C đã đóng số tiền 475.440 đồng, theo danh sách bàn giao ngày 26/11/1991, và Phòng Nông lâm - Thủy lợi đã bàn giao phần đất trên cho ông C. Tuy nhiên, vì là người làm việc trong xã T, ông tránh tiếng nên đã để cho mẹ vợ ông là bà Lâm Thị K đứng tên. Toàn bộ quá trình xin cấp giấy ra tên bà Lâm Thị K do ông làm, ông tự soạn thảo đơn từ, nộp hồ sơ để được cấp quyết định cấp đất ra tên của bà K. Ngày 26/3/1992, Ủy ban nhân dân huyện C đã ban hành quyết định giao đất số 129/QĐ UBH, giao cho bà K tổng diện tích 15.848m² đất, tọa lạc tại 8 - 66 T, với thời gian sử dụng là 30 năm. Lý do ông C cho rằng để mẹ vợ là bà K đứng tên thửa đất là do vào thời điểm năm 1990, gia đình bên vợ ông có hoàn cảnh quá khó khăn, cha vợ bệnh nặng, mẹ vợ ở bên kia sông xã cũ không có đất sản xuất nên ông thỏa thuận với ba mẹ vợ là ông H5 và bà K đứng tên dùm và ông hứa sẽ để cho ba mẹ vợ 10.000m², phần còn lại hơn 5.000m² là của ông. Do đó, ông yêu cầu bà K phải trả lại diện tích đất này cho ông như đã thỏa thuận.

Bà Lâm Thị K thì cho rằng diện tích đất ông C tranh chấp, trước đây vào năm 1990 do gia đình bà có hoàn cảnh khó khăn nên được Ủy ban nhân dân xã T Hiệp giao cho diện tích hơn 15.000m² đất để sản xuất. Đây là chủ trương của địa phương giao đất cho dân. Ông C là con rể và làm việc tại Ủy ban xã nên bà có nhờ ông C nộp tiền và làm thủ tục giúp bà. Sau khi nhận đất thì gia đình bà cùng các con canh tác sản xuất và thực hiện nghĩa vụ thuế cho nhà nước. Hiện nay, diện tích đất trên bà đã làm thủ tục chuyển cho con là Phạm Thị N, bà không đồng ý theo yêu cầu của ông C.

[4] Xét kháng cáo:

[4.1] Quá trình giao đất và điều kiện được giao đất của Ủy ban nhân dân xã T H2 cho các hộ dân tại địa phương:

Theo tài liệu hồ sơ thể hiện: do nhu cầu sử dụng đất sản xuất của các hộ dân tại địa phương, ngày 26/3/1992, Ủy ban nhân dân huyện D (nay là huyện C) ban hành Quyết định số 129/QĐ-UB về việc giao quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị K (sinh năm 1934), địa chỉ thường trú: 40, ấp A, xã T, đối với phần đất có diện tích 1,5848ha, mục đích sử dụng: nông lâm nghiệp, tọa lạc tại T, xã T, huyện D (cũ).

Ngày 16/10/2000, bà Lâm Thị K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp (đổi mẫu) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/QSDĐ/SX đối với toàn bộ diện tích đất trên (đo thực tế 15.239m²) thuộc thửa 55 và thửa 1-53, tờ bản đồ số 7, thời hạn sử dụng đến tháng 11/2018.

[4.2] Luật Đất đai quy định: “*Đất đai là sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý ... Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế ... hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài ... Người sử dụng đất sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1989 quy định:

Điều 2: *Nhà nước căn cứ vào vốn đất đai của từng nơi và sức lao động, khả năng đầu tư của người sử dụng đất để giao đất cho các tổ chức và cá nhân.*

Điều 4: *Người đang sử dụng đất hợp pháp là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người có tên trong sổ địa chính.*

Nghị định số 64/CP ngày 27/8/1993 của Chính phủ quy định về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào sản xuất nông nghiệp quy định:

Điều 3: *Việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo những nguyên tắc sau đây: ... “ đất giao cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định này là giao chính thức và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài”.*

Điều 5: Hạn mức đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình ở từng địa phương được quy định như sau: “đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm... các tỉnh Minh Hải, Kiên Giang... Thành phố Hồ Chí Minh không quá 3 hecta.

Điều 13: ...Nếu đất đang sử dụng là đất được giao hợp pháp trước 15/10/1993, hoặc do khai hoang, vỡ hóa thì được tiếp tục sử dụng và phải nộp thêm thuế bổ sung cho phần đất vượt hạn mức theo quy định của pháp luật.

[4.3] Công văn số 3547/UBND ngày 02/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C (BL 835) gửi tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện nội dung: ... trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị K không có tài liệu ghi nhận người đóng tiền sử dụng đất khi giao nhận đất để sản xuất nông, lâm nghiệp và cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay đổi đối tượng được giao đất đối với phần đất 15.848m² nêu trên ... Quá trình cấp chủ quyền sử dụng đất cho các cá nhân nêu trên cũng là quá trình sử dụng đất của người được cấp chủ quyền sử dụng theo quy định pháp luật về quyền sử dụng đất của người được cấp chủ quyền.

[4.4] Công văn số 4632/UBND ngày 27/6/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định nội dung: ... Ủy ban nhân dân huyện C6 vào luật Đất đai năm 1987 để xét giao đất sản xuất cho các hộ gia đình có nhu cầu trên địa bàn huyện C. Việc cấp Giấy chứng nhận và giao đất cho hộ bà Lâm Thị K để sản xuất và nuôi trồng, Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện theo đúng quy định và trình tự của luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

[4.5] Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp (công văn số 4632/UBND) thì ông Nguyễn Văn C trong thời gian công tác tại Ủy ban nhân dân xã T đã được Ủy ban cấp một diện tích đất sản xuất nông nghiệp rộng 2,6904ha nằm trong 2 thửa: 8-13 và 18, tờ bản đồ số 02, theo Quyết định giao đất số 350/QĐ-UBH, ngày 21/10/1991 của UBND huyện D, tọa lạc tại xã T, huyện D (cũ). Và cũng theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thì ngoài diện tích được giao đến thời điểm hiện nay, ông C còn nhiều diện tích đất sản xuất nông nghiệp tại địa phương.

[5] Từ cơ sở về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và điều kiện để cá nhân và hộ gia đình được giao đất sản xuất nông nghiệp, Hội đồng xét xử nhận thấy: vào thời điểm của những năm 1990, do nhu cầu về đất sản xuất của người dân tại địa phương, thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước, Ủy ban nhân dân xã T H2 và Ủy ban nhân dân huyện D trước đây đã thực hiện việc giao đất cho những hộ dân có nhu cầu và đủ điều kiện để canh tác sản xuất nông nghiệp (trong đó có hộ bà K). Tại thời điểm này, ông Nguyễn Văn C là cán bộ công tác tại UBND xã T; theo Quyết định số 350/QĐ-UBH, ngày 21/10/1991 của UBND huyện D (cũ), thì ông Nguyễn Văn C (tuy là cán bộ giữ chức vụ phó Chủ tịch) nhưng vẫn được cấp một diện tích đất sản xuất nông nghiệp 2,6904ha (26.904m²) nằm trong 2 thửa: 8-13 và 18, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện D (cũ). Bà Lâm Thị K

được giao phần đất 1,5848ha (15.848m²), mục đích sử dụng: nông lâm nghiệp, tọa lạc tại thửa 8-66, xã T, theo Quyết định giao đất số 129/QĐ-UB ngày 26/3/1992 của Ủy ban nhân dân huyện D cũ.

Như vậy, tại thời điểm này, ông C và bà K đều được Ủy ban xã giao đất sản xuất (*diện tích ông C được giao xấp xỉ bằng mức hạn điền tại địa phương 26.904/30.000m²/hộ, theo Điều 5 Nghị định 64/CP ngày 27/8/1993 của Chính phủ*). Ông C cho rằng diện tích đất bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản của ông nhờ bà K đứng tên dùm là không có cơ sở và việc ông cho rằng đất ông đứng ra nhận của Ủy ban xã rồi nhờ người khác đứng tên dùm là trái quy định, không phù hợp với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước và không được pháp luật thừa nhận.

Ngoài ra, tại Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân huyện C cũng đã thể hiện rõ: Ủy ban nhân dân huyện C6 vào luật Đất đai năm 1987 để xét giao đất sản xuất cho các hộ gia đình có nhu cầu trên địa bàn huyện C. Việc cấp Giấy chứng nhận và giao đất cho hộ bà Lâm Thị K để sản xuất và nuôi trồng, Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện theo đúng quy định và trình tự của luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận... không có bất kỳ văn bản nào thể hiện cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thay đổi đối tượng được giao đất đối với phần đất 15.848m² nêu trên ...*Quá trình cấp chủ quyền sử dụng đất cho các cá nhân nêu trên cũng là quá trình sử dụng đất của người được cấp chủ quyền sử dụng theo quy định pháp luật về quyền sử dụng đất của người được cấp chủ quyền.* Do đó xét yêu cầu khởi kiện của ông C đòi bà K trả lại diện tích đất được nhà nước giao cho bà để sản xuất nông nghiệp là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Đối với việc ông C cho rằng số tiền 475.440 đồng nộp cho Ủy ban nhân dân xã để được giao đất, việc ông nộp tiền có ông Hồ Văn B2 chứng kiến để cho rằng diện tích đất là của ông, xét thấy: theo lời khai của ông Hồ Văn B2 (nguyên chủ tịch UBND xã T) tại các BL 170,171,172 có nội dung như sau: ... “Sau đó ông Nguyễn Văn C có gặp tôi trình bày là năm 1991 có nộp số tiền 475.440 đồng cho ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị T12 để nhận quyền sử dụng 15.848m², nhưng biên nhận nộp số tiền của ông C bị thất lạc, không tìm lại được nên ông C đề nghị tôi xác nhận lại nội dung trên, vì khi các hộ nộp tiền đều có biên lai thu của huyện C... Đến năm 1991, tôi chuyển công tác về Phòng Nông lâm nghiệp - Thủy lợi huyện C, ông C có gặp tôi nhờ xác nhận việc này, vì hồi đó thu tiền và nộp là nộp toàn bộ theo danh sách, không có cấp biên lai cho từng người, nên tôi xác nhận lại giúp ông C sự việc này với tư cách cá nhân chứ không phải tư cách của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N. Việc ông C đem ra Ủy ban nhân dân xã đóng dấu thì tôi không biết có được xác nhận không, vì lúc đó tôi đã công tác trên huyện”.

Như vậy, theo lời trình bày của ông B2 thì vào năm 1990-1991, UBND huyện D (cũ) có chủ trương cấp đất hoang cho hộ dân xã T Hiệp với diện tích từ 01 ha đến 02 ha để khai hoang sản xuất nông nghiệp kết hợp nuôi trồng thủy sản. Số tiền 475.440 đồng ông C cho rằng đã nộp thay thì ông B2 không trực tiếp chứng kiến mà chỉ nghe ông C trình bày và nhờ ông xác nhận lại theo yêu cầu của

ông C. Còn bà K thì cho rằng: số tiền 475.440 đồng nộp cho Ủy ban xã là của bà nhờ ông C nộp và làm thủ tục nhận đất thay bà vì ông C là con rể của bà. Công văn số 3547/UBND, ngày 02/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, thể hiện nội dung: ... *trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lâm Thị K không có tài liệu ghi nhận người đóng tiền sử dụng đất khi giao nhận đất để sản xuất nông, lâm nghiệp.*

[7] Đối với giấy xác nhận tài sản ngày 25/11/2011, ông C cho rằng bà K đã thừa nhận diện tích đất trên bà kha đứng tên dùm và thừa nhận diện tích đất là tài sản của ông. Tuy nhiên, bà K cho rằng khi ký giấy này là do ông C in sẵn đem đến nhà cho bà ký, do lúc đó bà nghe ông C bảo ký tên đơn xin giảm lãi vay để ông C xin miễn giảm lãi vay cho bà, bà tưởng thật nên bảo bà ký thì bà ký, bà không đọc và không biết nội dung cam kết là gì.

[8] Đối với những người có lời khai làm chứng do ông C cung cấp tại cấp sơ thẩm như: Nguyễn Thị L2, Phạm Văn Ú, Trần Văn T8, Nguyễn Thị D1, Nguyễn Văn C1, Phạm Văn T11, Phạm Văn T19, Nguyễn Văn T9...: những người này khai biết được quá trình khai hoang, sử dụng đất của ông C. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, có một số trong những người này có lời khai thay đổi và một số người cho rằng trước đây có ký vào bản lời khai là do ông cảnh nhờ ký chứ thực sự không biết gì về quá trình sử dụng đất và cũng không biết đất này là của ai. Lời khai (có xác nhận của địa phương) của: Nguyễn Thị D1, Nguyễn Văn C1, Phạm Thị T6, Nguyễn Văn T5, Phạm Thị E, Phạm Văn Ú, Nguyễn Văn L3, Vũ Thị N2, Nguyễn Thị L2... Ngoài ra, ông Nguyễn X1 khai vào năm 2003, ông D (con bà K) có ký hợp đồng thuê xe ông vào đào ao để nuôi tôm. Như vậy, xét những người làm chứng có lời khai mâu thuẫn trong việc xác định quá trình sử dụng đất.

[9] Căn cứ các quy định của pháp luật về quản lý đất đai, căn cứ vào điều kiện để được nhà nước giao đất thì hộ bà K là đối tượng đủ điều kiện để được giao diện tích đất trên để sản xuất theo chủ trương của địa phương. Ông C cho rằng diện tích đất là tài sản do ông nộp tiền nhận và nhờ bà kha đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản của ông là không có căn cứ, trái với quy định của pháp luật vì ông ông C là cán bộ đang công tác tại Ủy ban nhân dân xã, không phải là đối tượng để được giao đất theo quy định. Tuy nhiên tại thời điểm này ông C vẫn được giao diện tích 2,6904 ha (26.904m²) nằm trong 2 thửa: 8-13 và 18, tờ bản đồ số 02, theo Quyết định giao đất số 350/QĐ-UB. Ông C đưa ra căn cứ như người làm chứng xác nhận quá trình sử dụng đất, lời khai của ông Hồ Văn B2 xác nhận về việc nộp tiền, giấy cam kết của bà K... để chứng minh quyền sử dụng đất của mình; tuy nhiên diện tích đất trên bà kha được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp nên yêu cầu của ông C là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông C chứng minh được quyền sử dụng diện tích đất trên do ông C nhận và giao bà K đứng tên hộ nên đây là tài sản của ông C là không đánh giá hết các quy định của pháp luật trong việc quản lý đất đai cũng như điều kiện để được Nhà nước giao đất sử dụng; từ đó chấp nhận yêu cầu

của ông C buộc bà K trả lại diện tích đất được Nhà nước giao cho bà để sản xuất là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K, bà N và ông D; cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà K cho rằng do ông C có công trong việc đứng làm thủ tục giúp nên bà hứa tặng cho ông C diện tích đất khoảng 5.000m². Xét đây là quan hệ giao dịch giữa 2 bên, không làm thay đổi bản chất việc giao đất của Nhà nước cho hộ bà K nên không xem xét trong vụ án này. Nếu phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[11] Xét căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án cấp sơ thẩm không còn nên cần tuyên hủy bỏ theo quy định.

[12] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại tòa là không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[13] Chi phí tố tụng: ông C tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí xem xét, đo vẽ, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

[14] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí theo quy định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên bà K, bà N, ông D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 208, 209 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N và ông Võ Văn D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1461/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng:

- Điều 27, Điều 34, Điều 112, Điều 165, Điều 227, điểm e khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Luật Đất đai năm 1987, 1993, 2013;

- Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật Đất đai năm 1989;

- Nghị định số 64/CP ngày 27/8/1993 của Chính phủ quy định về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào sản xuất nông nghiệp;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với các yêu cầu sau:

1.1 Xác định phần diện tích đất 5.082m², thửa 1-53, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C.

1.2 Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho số 001866/HĐTC, ngày 01/7/2016 đối với diện tích đất 5.082m², thửa 1-53, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lâm Thị K ủy quyền cho ông Võ Văn D ký tặng cho bà Nguyễn Thị N1.

1.3 Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD519159, vào sổ cấp GCNCS 00040, ngày 05/8/2016 do sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Phạm Thị N đứng tên Đối với diện tích 5.082m², thửa đất số 1-53, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Tuyên buộc bà Phạm Thị N tháo dỡ toàn bộ các trụ cọc và rào chắn với diện tích đất 5.082m², thửa 1-53, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để giao trả diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn C.

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2017-QĐ-BPBD, ngày 15/6/2017 của tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giải tỏa biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 05/2017-QĐ-BPBD, ngày 15/6/2017 của tòa án nhân dân huyện Cần Giờ. Ông Nguyễn Văn C được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có) theo giấy nộp tiền tài khoản số 452101, ngày 15/6/2017 tại Ngân hàng N4 Chi nhánh huyện C4.

4. Về chi phí tố tụng: ông C tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí xem xét, đo vẽ, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 05960 ngày 13/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh. H8 lại cho ông C số tiền 14.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 05444 ngày 18/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lâm Thị K, bà Phạm Thị N, ông Võ Văn D không phải chịu; hoàn lại cho bà K, bà N và ông D mỗi người 300.000 đồng tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002013, 0002014, 0002015 cùng ngày 06/9/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Trần Văn Đạt

Lê Văn An