

**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: 413/2024/DS-PT

Ngày 12/6/2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
Giấy chứng nhận và hủy Hợp đồng
chuyển nhượng 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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 06 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 thụ lý số: 120/2024/DSPT ngày 23 tháng 02 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1384/2023/DS-ST ngày 15 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 phúc thẩm số: 1944/2024/QĐPT-DS, ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ng; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngay: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1980; cư trú tại: 74 khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; theo Giấy ủy quyền ngày 14/5/2024; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1958; cư trú tại: 1345 đường Duyên H, ấp Đồng H, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1940; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp ông T: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1980; cư trú tại: 74 khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; theo Giấy ủy quyền ngày 14/5/2024; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1981; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh H; vắng mặt.

Cùng cư trú: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Bùi Thị S; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Thành T; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thành A; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà S, ông Th, ông A: Ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1958; cư trú tại: 1345 đường Duyên H, ấp Đồng H, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

Cùng cư trú tại: 1345 đường Duyên H, ấp Đồng H, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Trần Thị Vân L, sinh năm 1971; cư trú tại: 20/16 Nguyễn B, khu phố Nam Q I (H29), phường Tân Ph, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Đàm Thanh Sáu thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

8. Bà Trần Thị H (chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

8.1 Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

8.2 Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: 1/53B ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.3 Ông Nguyễn Văn S; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.4 Bà Nguyễn Thị L; cư trú tại: 2/253 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.5 Ông Nguyễn Văn Th; cư trú tại: 1/188 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.6 Ông Nguyễn Văn H; cư trú tại: 1/53B ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.7 Ông Nguyễn Văn Th; cư trú tại: Tổ 8, ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.8 Ông Nguyễn Văn N; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.9 Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.10 Ông Nguyễn Văn Th; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.11 Ông Nguyễn Hoàng M; cư trú tại: 1/53 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

8.12 Bà Nguyễn Thị Kim H; cư trú tại: 1/53 ấp Long Thạnh, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà T, T, S, L, Th, H, T, Ngay, H, Th, M, H: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1980; cư trú tại: 74 khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; theo Giấy ủy quyền ngày 14/5/2024; có mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ: Bà Nguyễn Thị Linh Ph - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần G là người đại diện theo ủy quyền; có đơn xin vắng mặt.

10. Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G: Ông Huỳnh Thanh S; địa chỉ: đường Lương Văn Nh, khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1936; cư trú tại: 90/3 khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; cư trú tại: 390/30 Cách Mạng Tháng Tám, P 10, Q 3, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ 2, khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L; cư trú tại: 2/94 ấp Long Th, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1960; cư trú tại: 273/3 tổ 5, khu phố Giồng A, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

6. Ông Nguyễn Văn Đ; cư trú tại: 76/2A khu phố Phong Th, thị trấn Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1950; cư trú tại: 94A ấp Hòa H, xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Ng là nguyên đơn trong vụ án.
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ng trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, thuộc một phần trong tổng diện tích đất 48.532m² do cụ Nguyễn Văn C khai hoang (ông cố của nguyên đơn) và được chính quyền thời Pháp thuộc cấp Bằng khoán vĩnh viễn. Cụ Nguyễn Văn C chết để lại cho con trai là ông Nguyễn Văn Kh (ông nội của nguyên đơn) tiếp tục canh tác. Sau năm 1975, ông Nguyễn Văn S đi tập kết về chia lại đất và cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H (cha mẹ của nguyên đơn), ông T và bà H canh tác và kê khai nộp thuế đầy đủ. Năm 2000, do lớn tuổi và được sự đồng thuận của các anh chị em trong nhà, nên ông T giao lại phần đất này cho con là ông Nguyễn Văn Ng canh tác từ đó cho đến nay.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01099 và H01100 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho hộ ông Nguyễn Thành B ngày 16/02/2006 đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 giữa ông Nguyễn Thành B và bà Trần Thị Vân L đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn đối với 02 phần đất trên theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 079/2022-KĐL do Công ty TNHH đo đạc-địa ốc - xây dựng - dịch vụ nhà đất Kiến Đ Land lập ngày 12/8/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Thành B trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất do cụ cố là cụ Nguyễn Văn C để lại cho ông bà ngoại là ông Nguyễn Văn Kh và bà Trần Thị M sử dụng ổn định, cho đến khi ông Kh và bà M chết để lại cho 04 người con là Nguyễn Thị Ó, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn T đã được cho đất và đã được hợp thức hóa quyền sử dụng đất, hiện nay ông T đã bán đất của ông T cho người khác. Riêng phần đất của mẹ ông là bà Nguyễn Thị Ó được ông bà cho, chính là phần đất đang tranh chấp với nguyên đơn, trong gia đình đã thống nhất để lại cho ông B, năm 2005 ông B làm thủ tục xin hợp thức hóa, sau khi được Ủy ban nhân dân xã Long H kiểm tra,

xác minh nguồn gốc, niêm yết công khai theo quy định, không ai tranh chấp nên hộ ông B được cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H01099 và H01100 của UBND huyện Cần G ngày 16/02/2006 đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước và sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ ông B có cho ông Nguyễn Văn Ng thuê để canh tác, vì là người trong nhà và do hoàn cảnh ông Ngay khó khăn nên không làm hợp đồng thuê, không lấy tiền thuê, ông Ng chỉ được quyền nuôi trồng thủy sản, trồng cây trái và thu hoạch sản phẩm trên phần đất để kiếm sống, không được phép thay đổi hiện trạng và không được phép sang nhượng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên yêu cầu phản tố: yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng phải trả lại cho bị đơn phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01099 và H01100 của UBND huyện Cần G cấp ngày 16/02/2006, để ông B giao quyền sử dụng đất cho bà L, do ông B đã chuyển nhượng đất và nhận đủ tiền của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Vân L trình bày:

Bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành B 02 thửa đất số 9-2 diện tích 16.544m² tờ bản đồ số 02 và thửa số 9-1 diện tích 1.270m², tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G. Các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngoài Văn phòng công chứng, giao nhận đủ tiền, ông B đã giao cho bà L 02 giấy chứng nhận bản chính để làm thủ tục sang tên, nhưng phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Ng và ông Nguyễn Thành B nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần G tạm dừng việc đăng ký quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà L. Việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên giữa bà L và ông B là hợp pháp, lúc mua bán không có ai tranh chấp khiếu nại gì, nay bà L có yêu cầu độc lập:

- Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 tại Văn phòng công chứng Đào Xuân T.

- Yêu cầu hộ ông Nguyễn Thành B và ông Nguyễn Văn Ng bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất tại các thửa đất 9-1, 9-2 tờ bản đồ số 02, địa chỉ xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

- Yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần G.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn Th, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Thị Kim H có người đại diện theo ủy quyền thống nhất với trình bày như nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông (bà) Bùi Thị S, Nguyễn Thành A, Nguyễn Thành Th có ông Nguyễn Thành B đại diện theo ủy quyền thống nhất với phần trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Thanh H thống nhất và yêu cầu như nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Linh Ph trình bày: Quá trình lập hồ sơ, xem xét cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H01099 và H01100 của UBND huyện Cần G cấp cho hộ ông Nguyễn Thành B ngày 16/02/2006 đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất đai, quy trình cấp Giấy chứng nhận đúng quy định, thành phần hồ sơ đầy đủ, phía UBND huyện Cần G giữ nguyên ý kiến trình bày tại Công văn số 3899/UBND ngày 03/9/2019, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G có đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Thanh S trình bày: Căn cứ Quyết định số 421/QĐ-SNN ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn Thành phố về phê duyệt dự án Xây dựng hệ thống đê bao sông Hà Th từ mũi Đồng H đến mũi Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Công văn số 1186/UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G về thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm trong dự án Xây dựng hệ thống đê bao sông Hà Th từ mũi Đồng H đến mũi Cần Th, huyện Cần G.

Trên cơ sở đó, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Cần G phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện điều tra kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản của hộ ông Nguyễn Thành B bị ảnh hưởng trong dự án Xây dựng hệ thống đê bao sông Hà Th từ mũi Đồng H đến mũi Cần Th, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh và được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò ban hành Thông báo thu hồi đất số 2185/TB-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2019. Theo đó xác định tổng diện tích ảnh hưởng trong dự án là 3.187,8m² (theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 04 tháng 6 năm 2021 do Công ty TNHH Đầu tư phát triển thương mại dịch vụ Phú Vinh đo vẽ được Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 18 tháng 10 năm 2021), trong đó:

Diện tích 94,1m² thuộc một phần thửa 9-1, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01100 cấp ngày 16 tháng 02 năm 2006.

Diện tích 2.989,8m² thuộc một phần thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01099 cấp ngày 16 tháng 02 năm 2006.

Diện tích 103,9m² thuộc thửa 9-3, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Long H, huyện Cần G không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G đang trong quá trình hoàn chỉnh hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và đang phối hợp với đơn vị thẩm định giá để thẩm định đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất của dự án trình các Sở, ngành

thành phố xem xét, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt để làm cơ sở lập Chính sách và phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong dự án (trong đó có trường hợp của hộ ông Nguyễn Thành B hiện ông Nguyễn Văn Ng đang gửi đơn tranh chấp). Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng sẽ xem xét việc chi trả với đúng đối tượng chủ sử dụng đất. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng không có thẩm quyền giải quyết các nội dung liên quan đến nguồn gốc quá trình sử dụng đất, quá trình giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phục vụ công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ dân.

Đối với yêu cầu của các đương sự, phía Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Cần Giờ không có ý kiến liên quan đến việc tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Những người làm chứng trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là người trong dòng họ của nguyên đơn và bị đơn. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông bà để lại, diện tích rất lớn nên để lại cho các con cụ thể như thế nào ông không biết. Do ông ở gần phần đất tranh chấp nên ông biết rất rõ sau năm 1975 (sau giải phóng) cha của ông B canh tác, sau đó cha của ông B chết, ông B là người trực tiếp canh tác, ông B cho ông N mượn đất để canh tác vì cũng là con cháu trong nhà.

2. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông nội cụ Nguyễn Văn C, để lại cho cha bà là ông Nguyễn Văn S, sau giải phóng cha bà không sử dụng, để lại cho ông T sử dụng, ông T canh tác đến năm 2000, ông T để lại cho con là ông Ng sử dụng cho đến nay.

3. Ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông có đất canh tác gần với phần đất tranh chấp, nên ông biết phần đất này từ sau năm 1975 đến nay, ông thấy do cha con của ông T và Ngay canh tác, không thấy ai khác canh tác.

4. Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là người trong dòng họ, là cô của nguyên đơn và là dì của bị đơn. Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông bà để lại cho con cháu, sau năm 1975 ai là người trực tiếp sử dụng, canh tác thì bà không biết rõ. Vì lý do sức khỏe nên bà xin vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn Ph trình bày: Ông không có mối quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn. Ông chỉ nghe nói phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông bà để lại, ông quen biết với ông T từ năm 1981 đã thấy ông T nuôi tôm, cá, ông T canh tác đến khoảng năm 1999, 2000 thì giao lại cho con là ông Ng sử dụng cho đến nay.

6. Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông không biết phần đất đang tranh chấp là của ai, ông biết phần đất này được ông Nguyễn Văn T trực tiếp canh tác từ sau năm 1975 do ông làm công cho ông T, đến năm 2000 thì giao lại cho con là ông Nguyễn Văn Ng tiếp tục canh tác cho đến nay.

7. Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông không biết phần đất đang tranh chấp là của ai, ông được biết phần đất do ông Nguyễn Văn T trực tiếp canh tác từ sau năm 1975, nay giao lại cho con là ông Nguyễn Văn Ng tiếp tục canh tác cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1384/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 26, 34, 228, 264, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Căn cứ Điều 117, 119, 120, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 99, 101, 167, 168, 170, 179, 202, 203 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Căn cứ khoản 3 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Ng về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996051 số vào sổ H01099 và số AD 996050 số vào sổ H01100 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho hộ ông Nguyễn Thành B ngày 16/02/2006 đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 giữa hộ ông Nguyễn Thành B và bà Trần Thị Vân L đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996051 số vào sổ H01099 và số AD 996050 số vào sổ H01100 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho hộ ông Nguyễn Thành B ngày 16/02/2006, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 079/2022-KĐL do Công ty TNHH đo đạc-địa ốc-xây dựng-dịch vụ nhà đất Kiến Đ Land lập ngày 12/8/2022 (đã duyệt nội nghiệp ngày 16/8/2022).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Nguyễn Thành B:

Buộc ông Nguyễn Văn Ng và gia đình phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ ốc hương, dụng cụ nuôi thủy sản (ốc hương,...) và toàn bộ các công trình xây dựng tồn tại trên đất, trả lại toàn bộ 02 phần đất trống thuộc khu A và khu B theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 079/2022-KĐL do Công ty TNHH đo đạc địa ốc - xây dựng - dịch vụ nhà đất Kiến Đ Land lập ngày 12/8/2022 (đã duyệt nội nghiệp ngày 16/8/2022), diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã

Long H, huyện Cần Giờ theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996051 số vào sổ H01099 và số AD 996050 số vào sổ H01100 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp ngày 16/02/2006 cho hộ ông Nguyễn Thành B, để hộ ông B bàn giao toàn bộ 02 phần đất trên cho bà Trần Thị Vân L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thành B hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Ng 123.525.000 đồng để di dời.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Vân L:

3.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 tại Văn phòng công chứng Đào Xuân T giữa hộ ông Nguyễn Thành B và bà Trần Thị Vân L có giá trị pháp lý.

3.2 Ông Nguyễn Văn Ng và gia đình phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ ốc hương, dụng cụ nuôi thủy sản (ốc hương,...) và toàn bộ các công trình xây dựng tồn tại trên đất, bàn giao toàn bộ 02 phần đất trống thuộc khu A và khu B theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 079/2022-KĐL do Công ty TNHH đo đạc-địa ốc-xây dựng-dịch vụ nhà đất Kiến Đ Land lập ngày 12/8/2022 (đã duyệt nội nghiệp ngày 16/8/2022), diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng tọa lạc tại xã Long H, huyện Cần G theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996051 số vào sổ H01099 và số AD 996050 số vào sổ H01100 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp ngày 16/02/2006 cho hộ ông Nguyễn Thành B, để hộ ông B bàn giao cho bà Trần Thị Vân L.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh bị hủy bỏ.

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2023 ông Nguyễn Văn Ng kháng cáo cho rằng đất trước đây cha là ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng và sau này ông quản lý sử dụng nhưng UBND huyện Cần G cấp giấy CNQSDĐ cho ông B không đúng đối tượng, nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngay.

Tại Quyết định kháng nghị số 6257/QĐ-VKS-DS ngày 30/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 1384/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, với lý do trước năm 2018 ai là người quản lý, sử dụng đất để xác định UBND huyện Cần G cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Thành B có đúng đối tượng hay không. UBND xã Long H tự đăng ký, kê khai đất, ông Nguyễn Văn Ng và ông Nguyễn Thành B không đăng ký, kê khai đất Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông Ngay mà chấp nhận đơn phản tố của ông B là không có căn cứ, không đúng pháp luật, nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Ng không rút đơn kháng cáo, vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, nên vụ án sẽ được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Ng trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là một phần thuộc diện tích đất của cụ Nguyễn Văn C để lại cho con là ông Nguyễn Văn S; sau khi giải phóng năm 1975 ông S đi tập kết về, ông Sừ không quản lý, canh tác đất nên đã giao cho ông Nguyễn Văn T sử dụng; trong đó phần đất tranh chấp ông T đã sử dụng sau năm 1975 đến năm 2000, do tuổi già sức yếu nên giao lại cho con trai là ông Ng sử dụng; ông Ng đã nuôi trồng ốc hương, tôm, cá từ năm 2000 cho đến nay; UBND huyện Cần G cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông B là không đúng đối tượng sử dụng đất nên yêu cầu Tòa án bác đơn phản tố của ông B và đơn yêu cầu độc lập của bà L, yêu cầu hủy hai giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông B và hủy Hợp đồng CNQSDĐ cho bà L. Đề nghị chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông Ng, sửa bản án sơ thẩm.

Ông B là bị đơn trong vụ án trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn C chia cho cha mẹ của ông B và để lại cho ông B sử dụng. UBND huyện Cần G cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông B là đúng pháp luật. Đề nghị bác đơn kháng cáo của ông Ng, công nhận hợp đồng CNQSDĐ với bà L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày: Bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông B đúng quy định pháp luật, bà L ký hợp đồng có công chứng và đã giao tiền là người thứ ba ngay tình, nên đề nghị công nhận hợp đồng CNQSDĐ. Bà L nhất trí và bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ, do bà L là người nhận chuyển nhượng đất của ông T giới thiệu, tôi là người nhận chuyển nhượng ngay tình; nếu đất của ông T sao ông T không làm giấy tờ mà để ông B làm giấy và bán cho tôi; đề nghị Hội đồng xem xét và bác đơn kháng cáo của ông Ng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của ông Ng thì thấy, hiện nay có hai nhóm nhân chứng trong đó chỉ có ông T cho rằng đất của gia đình ông B canh tác; còn lại thì xác định đất do ông T canh tác sau năm 1975, đến năm 2000, sau năm 2000 ông T giao đất lại cho con là ông Ng quản lý canh tác cho đến nay. Ông B là người đứng tên QSDĐ nhưng đất do ông Ng quản lý, sử dụng và ông Ng tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H, nên có căn cứ ông B không phải là người sử dụng đất. Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông B xác nhận không có tài liệu về quyền sử dụng đất, nên việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông B không đúng đối tượng. Do lời khai của nhân chứng mâu thuẫn nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thu thập giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ng, Quyết định kháng nghị số 6257/QĐ-VKS-DS ngày 30/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ng:

[2.1]. Theo tài liệu “Tờ tương phân” do cụ Nguyễn Văn C lập ngày 06/4/1945, cụ C giao sở đất lá dừa 4ha85.32 và sở thổ hạng 1ha00.000, trên hai phần đất này có nhà thờ cụ C ở giao cho con trai là ông Nguyễn Văn S. Sở đất mua oha75.00, sở đất khẩn oha52.00, sở đất khẩn 3ha30.51 và sở đất khẩn oha75.27, cộng chung là 5ha32.78, cụ C giao cho con trai là Nguyễn Văn Kh 3ha00.00 nhưng do ông Nguyễn Văn Kh chết, hiện còn 4 người con: Nguyễn Thị Ó, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị T và Nguyễn Văn T lãnh phần của cha; diện tích còn lại 2ha32.78 cụ C giao cho ông Nguyễn Văn S. Sở đất khẩn 3ha19.68, sở đất mua 3ha00.00, tổng cộng 6ha19.68, cụ C giao cho con gái Nguyễn Thị L 2ha00.00, Nguyễn Thị G 2ha00.00 và Nguyễn Thị M 2ha19.68 (chết) con là Nguyễn Thị H nhận (BL: 555, 556). Mặt khác, sau giải phóng năm 1975 ông Nguyễn Văn S đi tập kết về và chia theo “Tờ chỉ dẫn” thì bà Nguyễn Thị Ó, Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Thị T mỗi người được chia 0,7ha còn ông Nguyễn Văn T được chia 1ha. Thực tế, con cháu của cụ C không phân chia đúng theo “Tờ tương phân” của cụ C và “Tờ chỉ dẫn” của ông Nguyễn Văn S; được thể hiện ông Nguyễn Văn T là người quản lý, sử dụng phần lớn diện tích đất của cụ C để lại và được UBND huyện Cần G cấp giấy CNQSDĐ ngày 11/12/1996, (diện tích 17.835m² và diện tích 6.944m²), tổng cộng là 24.779m², gồm các thửa 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh (BL: 480, 481).

[2.2]. Ông Bận cho rằng diện tích 17.814m² (1.270m² + 16.544m²) thửa số 9-1 và 9-2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ C và ông Nguyễn Văn K chia cho bà Nguyễn Thị Ó quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đối chiếu với “Tờ tương phân” do cụ C lập thì cho 4 người con của ông Nguyễn Văn Kh 3Ha là 30.000m², nên bà Nguyễn Thị Ó chỉ được chia 7.500m² và theo “Tờ chỉ dẫn” của ông Nguyễn Văn S chia lại đất sau năm 1975 thì bà Nguyễn Thị Ó được chia 0,7ha là 7.000m². Như vậy, theo các tài liệu trên thì bà Nguyễn Thị Ó được chia từ 7.000m² đến 7.500m², nên việc ông B trình bày diện tích 17.814m² thửa số 9-1 và 9-2, tờ bản đồ số 02, cụ Cưng chia cho bà Nguyễn Thị Ó là không có cơ sở.

[2.3]. Ông B trình bày diện tích 17.814m² do cha mẹ anh quản lý sử dụng; đến năm 2005 giao lại cho ông B sử dụng. Song, đến nay ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để xác định gia đình của ông B là người quản lý, canh tác đất. Mặt khác, ông B còn trình bày trước khi được cấp Giấy CNQSDĐ năm 2006, ông B đã cho ông Nguyễn Văn T thuê diện tích đất trên và sau này tiếp tục cho ông Nguyễn Văn Ng (con ông T) thuê, nhưng nay ông T và ông Ng không thừa nhận việc thuê đất và ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ ông T và ông Ng thuê đất của ông B. Do đó, ông B cho rằng diện tích đất trên cha mẹ ông B quản lý, sử dụng và sau này ông B cho ông T và ông Ng thuê đất sử dụng là không phù hợp.

[2.4]. Theo trình bày của ông B thì trước và sau ngày 16/02/2006 UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Bận, diện tích đất trên do ông T và sau này do ông Ng quản lý, sử dụng; phù hợp với lời khai của nhân chứng: Ông Nguyễn Văn N (là người có đất liền kề tranh chấp) trình bày phần đất này từ sau năm 1975 đến nay, do cha con của ông T và ông Ng quản lý, canh tác, không thấy ai khác. Ông Nguyễn Văn Ph (nguyên là Công an huyện Cần G) trình bày là không có mối quan hệ, họ hàng với các đương sự, ông ở đây và quen biết với ông T từ năm 1981, thấy ông T là người canh tác đất nuôi tôm, cá; đến khoảng năm 1999, 2000 ông T giao lại đất cho con là ông Ng sử dụng cho đến nay. Ông Nguyễn Văn H (là người làm công cho ông T) trình bày ông biết phần đất này ông T trực tiếp quản lý, canh tác từ sau năm 1975, do ông làm công cho ông T, đến năm 2000 thì ông T giao đất lại cho con là ông Ng tiếp tục canh tác cho đến nay. Ông Nguyễn Văn Đ (là người có đất giáp ranh với đất tranh chấp) trình bày ông được biết phần đất do ông T trực tiếp canh tác từ sau năm 1975, nay giao lại cho con là ông Ng tiếp tục canh tác cho đến nay. Đồng thời Bà Nguyễn Thị T (con ông Nguyễn Văn S) trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội để lại cho cha là ông Nguyễn Văn S, sau đó ông S để lại cho ông T sử dụng; ông T canh tác đến năm 2000, ông T để lại cho con là ông Ng quản lý, sử dụng cho đến nay. Như vậy, theo lời khai của hầu hết nhân chứng thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cụ C để lại cho ông S, nhưng ông S không sử dụng mà giao lại cho ông T quản lý, sử dụng trồng cây ngắn ngày, cây măn cầu, nuôi tôm, cá; đến năm 2000 ông T giao đất cho con là ông Ng quản lý, sử dụng dựng nhà và nuôi trồng thủy sản; hoàn toàn phù hợp với Biên bản thẩm định tại chỗ và hình ảnh, tài liệu do ông T và ông Ng cung cấp tại cấp phúc thẩm.

[2.5]. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996051 và số AD 996050 của UBND huyện Cần Giờ ngày 16/02/2006 cho hộ ông Nguyễn Thành B: Theo Công văn số 3899/UBND ngày 03/9/2019 của UBND huyện Cần G trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì tại thời điểm cấp giấy cho hộ của ông B, UBND huyện Cần G thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ (BL: 669). Tuy nhiên, xét thấy ông Bận không kê khai, đăng ký sử dụng đất; không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất; Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ của ông Bận có kết quả thẩm tra của Văn phòng đăng ký QSDĐ: Hồ sơ không có các loại giấy tờ về QSDĐ; xác nhận của UBND xã là đất ao

nuôi trồng thủy sản, đất do ông bà khai phá để lại năm 1980, đất không có tranh chấp, khiếu nại và đề nghị cấp giấy CNQSDĐ thửa 9-1, 9-2, diện tích 17.894m² cho ông B (BL: 474, 475, 476), nhưng thực tế ông B không sử dụng đất mà do ông Ngay sử dụng, đào ao nuôi trồng thủy sản. Bản đồ đo đạc ngày 05/10/2005 và Bản đồ trích đo ngày 27/10/2005 không đúng thực tế. Được thể hiện tại Công văn số 853/TTĐĐBĐ ngày 13/5/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì các tài liệu trên không thể hiện kích thước các cạnh và không có bản liệt kê tọa độ góc ranh (BL: 685). Do đó, có căn cứ khi UBND huyện Cần Giuộc cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông B không kiểm tra thực tế ai là người quản lý, sử dụng đất; không đo đạc thực tế diện tích được cấp nên vị trí, kích thước các cạnh không có bản liệt kê tọa độ, góc ranh là không đúng quy định, không đúng đối tượng sử dụng đất; nên ông Ngay yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông B là có cơ sở chấp nhận.

[2.6]. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Nguyễn Văn T được UBND huyện Cần Giuộc cấp giấy ngày 11/12/1996, diện tích là 24.779m², gồm các thửa 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, tờ bản đồ số 01, nay ông T và ông B sử dụng diện tích 16.544m², thửa số 9-2 và diện tích 1.270m², thửa số 9-1, cùng tờ bản đồ số 02, nên ông T sử dụng tổng cộng 42.593m² là gần hết diện tích đất của cụ C là 48.532m², để cho rằng công nhận diện tích 16.544m² và diện tích 1.270m² cho ông T và ông Ng là không hợp lý. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét sau giải phóng đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý; ai là người có nhu cầu sử dụng đất, đúng quy hoạch thì Nhà nước giao hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Trường hợp diện tích đất các bên đang tranh chấp là đất nông nghiệp trồng CLN và nuôi trồng thủy hải sản, dù đất có nguồn gốc của cụ C chia cho con cháu nhưng người được chia đất không nhận đất, không kê khai đăng ký, sử dụng đất nên không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại Bản tự khai ngày 10/11/2017 của ông Ng tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, ông Ngay có đề xuất nếu ông B đồng ý thì ông Ng chỉ lấy 50% đất, còn lại để ông B sử dụng để cho rằng diện tích đất tranh chấp của ông B là không có căn cứ. Thực tế đất do ông T và ông Ng quản lý, sử dụng từ sau năm 1975 đến nay. Do đó, công nhận quyền sử dụng đất cho anh Ng là người quản lý, sử dụng đất thực tế là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 tại Văn phòng công chứng Đào Xuân T giữa hộ ông Nguyễn Thành B và bà Trần Thị Vân L: Như phân tích tại phần [2] thì diện tích đất hai bên chuyển nhượng do UBND huyện Cần Giuộc cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông B không đúng đối tượng, nên đã bị vô hiệu; đất do ông Ng quản lý, sử dụng, dù hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông B và bà L được Phòng công chứng chứng thực, bà L đã giao đủ tiền cho ông B, hai bên chưa giao nhận đất, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chưa hoàn thành. Vì vậy, bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên ngay tình là chưa đủ cơ sở, vì hợp đồng chưa hoàn thành nên bà Loan yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là

không phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, bà L và ông B xác nhận bà L đã thanh toán cho ông B 17 tỷ đồng do nhận chuyển nhượng đất; bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên cấp phúc thẩm buộc ông B hoàn trả lại cho bà Loan số tiền 17 tỷ đồng, không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà dành quyền khởi kiện cho bà L bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật, khi bà L có yêu cầu.

[4]. Theo Công văn số 1965/UBND ngày 19/12/2022 của UBND xã Long H xác định thửa đất số 9-2, diện tích 16.544m² và thửa đất số 9-1, diện tích 1.270m² cùng tờ bản đồ số 02 đã cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông B do UBND xã Long H kê khai đăng ký, loại đất đăng ký là ao (BL: 766). Tuy nhiên, diện tích đất trên UBND huyện Cần G trả lời cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông B là đúng pháp luật và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác nhận phần đất thu hồi để làm Dự án xây dựng hệ thống đê bao sông Hà Th từ mũi Đồng H đến mũi Cần Th, huyện Cần G đang tranh chấp, thuộc quyền sử dụng của cá nhân, hộ gia đình và khi có quyết định có hiệu lực pháp luật, xác định đất của ai, sẽ bồi thường cho người đó là phù hợp. Vì vậy không cần thiết phải xác minh làm rõ diện tích đất tranh chấp của Nhà nước hay cá nhân như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

[6]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Ng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết nên không được chấp nhận. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; chấp nhận đơn kháng cáo của ông Ngay, sửa bản án sơ thẩm; nguyên đơn ông Ng tự nguyện chịu chi phí tố tụng và đã nộp xong, bị đơn ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp QSDĐ (nhưng do người cao tuổi nên ông B được miễn), bà L phải chịu án phí không có giá ngạch do không chấp nhận yêu cầu độc lập, ông Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ngay; không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 6257/QĐ-VKS-DS ngày 30/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số

1384/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 101, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Căn cứ khoản 3 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ng về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 996051 số vào sổ H01099 và số AD 996050 số vào sổ H01100 của Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho hộ ông Nguyễn Thành B ngày 16/02/2006 đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 giữa hộ ông Nguyễn Thành B và bà Trần Thị Vân L đối với phần đất diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và phần đất diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Ng diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 079/2022-KĐL do Công ty TNHH đo đạc-địa ốc-xây dựng-dịch vụ nhà đất Kiến Đ Land lập ngày 12/8/2022, đã duyệt nội nghiệp ngày 16/8/2022).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành B:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng và gia đình phải giao trả diện tích 16.544m², thửa số 9-2, tờ bản đồ số 02 và diện tích 1.270m², thửa số 9-1, tờ bản đồ số 02, cùng toạ lạc tại xã Long Hoà, huyện Cần G (thuộc khu A và khu B theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 079/2022-KĐL do Công ty TNHH đo đạc-địa ốc-xây dựng-dịch vụ nhà đất Kiến Đ Land lập ngày 12/8/2022, đã duyệt nội nghiệp ngày 16/8/2022); để hộ ông Nguyễn Thành B bàn giao toàn bộ 02 phần đất trên cho bà Trần Thị Vân L.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Vân L:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004122/HĐ-CN ngày 22/9/2017 tại Văn phòng công chứng Đào Xuân T giữa hộ ông Nguyễn Thành B và bà Trần Thị Vân L có giá trị pháp lý.

4. Buộc hộ ông Nguyễn Thành B, bà Bùi Thị S, ông Nguyễn Thành Th và ông Nguyễn Thành A hoàn trả cho bà Trần Thị Vân L 17.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Dành quyền cho bà Trần Thị Vân L khởi kiện yêu cầu bồi thường hợp đồng theo quy định của pháp luật.

6. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị hủy bỏ (Ông Nguyễn Văn Ngay được quyền liên hệ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cần Giờ để nhận lại số tiền bảo đảm đã đóng).

7. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

7.1 Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Ng tự nguyện chịu và ông Ngay đã nộp xong.

7.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành B được miễn; hoàn trả cho ông Nguyễn Thành B 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0092003 ngày 13/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Trần Thị Vân L nộp 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0024064 ngày 25/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho bà Trần Thị Vân L 56.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0091998 ngày 13/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ng 58.453.500 đồng theo Biên lai thu số 05649 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần G; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 05911 ngày 15/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần G; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003662 ngày 09/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a, 7b 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ng không phải chịu, nên hoàn trả 300.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Ng theo Biên lai thu số 0001996 ngày 30/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**CÁC THÀNH VIÊN
CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công - Đỗ Đình Thanh

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND tối cao;
- TAND TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (NTTP).

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Ý