

Bản án số: 154/2025/DS-PT

Ngày 11-3-2025.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

Ông Dương Anh Văn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên – 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 Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 996/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 621/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 350/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:**

- Ông Trần Đức H, sinh năm 1971; địa chỉ: 7 Hương lộ B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Trần Đức H1, sinh năm 1972; địa chỉ: E Tổ F, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1975; địa chỉ: A T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Trần Đức L1, sinh năm 1976; địa chỉ: C Phú Thọ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Trần Đức L2, sinh năm 1978; địa chỉ: C Phú Thọ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn:*

Bà Bùi Thị Thùy L3, sinh năm 1981; địa chỉ: 3 chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng ủy quyền 20/6/2024. (có mặt)

\* *Bị đơn:* Ông Bùi Văn H2, sinh năm 1955; địa chỉ: 1 Hòa Bình, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn:* Ông Lương Vĩnh K, sinh năm 1961; địa chỉ: D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 20/02/2025. (có mặt)

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Trần Đức T, sinh năm 1973 (chết ngày 29/11/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Đức T:

+ Bà Trương Thị Thu H3, sinh năm 1972. (vắng mặt)

+ Chị Trần Thị Mỹ P, sinh năm 1991. (vắng mặt)

+ Cháu Trần Ngọc Phương Y, sinh năm 2008. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 3 T, H, T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3, chị P và cháu Y: Bà Bùi Thị Thùy L3, sinh năm 1981; địa chỉ: 3 chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2025 và Hợp đồng ủy quyền ngày 03/3/2025. (có mặt)

- Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1965; địa chỉ: C T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Trần Đức M, sinh năm 1974 (chết): Con Trần Đức D1, sinh năm 2002; địa chỉ: 3 T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà D và anh D1:* Bà Bùi Thị Thùy L3, sinh năm 1981; địa chỉ: 3 chung cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2024. (có mặt)

- Ông Nguyễn Xuân M1, sinh năm 1954. (vắng mặt)

- Bà Lê Thị D2, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 Hòa Bình, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông M1, bà D2:* Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1982 (có mặt) và bà Phan Thị Vy T2 (vắng mặt); cùng địa chỉ: 1 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2023)

- Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1967. (có mặt)

- Bà Trần Thị T4. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1967; địa chỉ: 1 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 07/3/2025. (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thùy D3, sinh năm 1984. (xin vắng mặt)
- Trẻ Lê Hải Y1, sinh năm 2015. (xin vắng mặt)
- Bà Đỗ Kim P1, sinh năm 1993. (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Quốc T5, sinh năm 1986. (vắng mặt)
- Ông Lâm Minh T6, sinh năm 1986. (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Quốc T7, sinh năm 1990. (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Thanh L4, sinh năm 1988. (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Trần Hoàng O, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1, ông T5, ông T6, ông T7, bà L4 và bà O: Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1967; địa chỉ: 1 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy ủy quyền ngày 07/3/2025. (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Tuyết M2, sinh năm 1952. (xin vắng mặt)
- Bà Bùi Thị Mộng T8, sinh năm 1978. (xin vắng mặt)
- Ông Bùi Tấn M3, sinh năm 1982. (xin vắng mặt)
- Bà Trần Thị H4, sinh năm 1985. (xin vắng mặt)
- Ông Bùi Nguyễn N, sinh năm 1983. (xin vắng mặt)
- Bà Trương Thúy Q, sinh năm 1987. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

\* *Người kháng cáo:* Ông Trần Đức H, ông Trần Đức H1, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Đức L1 và ông Trần Đức L2, là nguyên đơn; ông Bùi Văn H2, là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18/07/2022, đơn khởi kiện bổ sung 20/12/2023 của nguyên đơn, các bản tự khai của nguyên đơn và các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án do người đại diện theo ủy quyền Bùi Thị Thùy L3 trình bày:*

Trước đây, mẹ các nguyên đơn là cụ Bùi Thị B cho ông Huỳnh Diêm T9 thuê quyền sử dụng đất diện tích  $2.122\text{m}^2$ , thuộc thửa số 437, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ E tổ E, Phường A, quận T (nay thuộc phường H, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 1995, ông T9 trả lại cho bà B  $1.002\text{m}^2$  là một phần diện tích đất nêu trên.

Cụ B thấy em họ là ông Bùi Văn H2 có hoàn cảnh khó khăn nên đã ủy quyền cho ông H2 sử dụng diện tích đất  $742\text{m}^2$  trong tổng diện tích  $1.002\text{m}^2$  đất nêu trên (theo Giấy ủy quyền đề ngày 23/5/1995). Khi còn sống, cụ B đã khởi kiện ông H2 đòi lại diện tích đất  $742\text{m}^2$  đã ủy quyền, nhưng sau đó cụ B qua đời vào năm 2016.

Nay các nguyên đơn là người thừa kế của cụ B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: xác định diện tích đất  $742\text{m}^2$  thuộc các thửa số 39, 40, 41, 42, tờ bản đồ số 47 (theo bản đồ địa chính năm 2005), tại địa chỉ số A, 106/60, 1 đường H, phường H, quận T là tài sản của cụ B, buộc ông Bùi Văn H2 phải trả lại diện tích đất trên cho nguyên đơn; hủy giấy tái xác nhận tặng cho đất ngày 22/10/2002; hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 với ông Nguyễn Quốc T3, bà Trần Thị T4, và giữa ông H2 với ông Nguyễn Xuân M1, bà Lê Thị D2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CH00333 do Ủy ban nhân dân (UBND) quận T cấp ngày 28/01/2013 cho ông Nguyễn Quốc T3 và bà Trần Thị T4, Giấy chứng nhận số BP 322269, số vào sổ cấp GCN: CH00610 do UBND quận T cấp ngày 08/10/2003 cho ông Nguyễn Xuân M1, bà Lê Thị D2; hủy Giấy chứng nhận số 111/2003 do UBND quận T cấp ngày 16/01/2003 cho ông Bùi Văn H2 và bà Nguyễn Thị Tuyết M2. Hiện nay trên diện tích đất trên có nhà của Bị đơn nên các nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất.

*Tại bản tự khai ngày 28/8/2023 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Bùi Văn H2 trình bày:*

Ông không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Nguồn gốc đất các nguyên đơn đòi lại là một phần trong tổng diện tích  $1^{\text{h}}38.16$  của ông bà nội của ông là sơ Bùi Văn D4 (chết năm 1948) và sơ Nguyễn Thị K1 (chết năm 1929). Sơ Danh, sơ K1 có các người con, gồm: cô Bùi Văn Đ (chết năm 1946) có 4 người con, trong đó có cụ Bùi Thị B. Cô Bùi Văn C (chết năm 1975) có 07 người con, trong đó có cụ Bùi Văn N1 là cha ông Hai. Từ khi sơ D4, sơ K1 chết, cụ N1 là người quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp.

Sau ngày 30/4/1975, cụ N1 chia cho cụ B một phần đất để cụ B cho thuê lấy hoa lợi hàng năm. Đến năm 1995, cụ B xin chia lại phần đất với những người thuê đất và nhờ ông giúp đỡ. Ông đã cung cấp cho cụ B bản trích lục địa bộ làm chứng cứ lấy lại đất của người thuê, cùng xác nhận cụ B là người thân trong gia đình nên những người thuê đất trả lại 2 phần, một là ông Trương A trả lại  $1.003\text{m}^2$ , hai là ông Huỳnh Diêm T9 trả lại  $1.002\text{m}^2$  (tổng cộng  $2.005\text{m}^2$ ) nên

cụ B đã lập giấy ủy quyền cho lại ông một phần là 742m<sup>2</sup>. Nay các con của cụ B đòi trả lại đất, ông không đồng ý.

Phần đất 742m<sup>2</sup> ông đã chuyển nhượng cho ông T3, bà T4; ông M2, bà D2 một phần, còn lại là 576m<sup>2</sup> ông đang quản lý sử dụng, trong đó, vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận là 90m<sup>2</sup>, phần còn lại chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ông đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu đã hết đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/10/2002, giữa cụ Bùi Thị B và ông Bùi Văn H2, vì Hợp đồng này đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết và đã Quyết định đình chỉ (số 493 ngày 20/12/2016), về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và ông H2 do đã hết thời hiệu.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân M1 và bà Lê Thị D2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T1 trình bày:*

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do ông Nguyễn Xuân M1, bà Lê Thị D2 có mua bán bằng giấy tay phần diện tích đất 49m<sup>2</sup> của ông Bùi Văn H2, ông M1, bà D2 đã xây nhà ở có số 106/60, đã được cấp Giấy chứng ngày 08/10/2003 với diện tích 32,1m<sup>2</sup>; thống nhất bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập đã được kiểm tra ngày 22/5/2024 vì đúng với hiện trạng nhà đất.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc T3 có ý kiến:*

Nhà, đất tại địa chỉ số A đường H, phường H, quận T (số cũ 106/50 đường H Phường A, quận T) là phần đất ông T3 sang nhượng bằng giấy tay của ông Bùi Văn H2, đã xây nhà trên đất và đã được cấp Giấy chứng nhận. Do đó, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn liên quan đến phần nhà đất nêu trên. Ông thống nhất bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập đã được kiểm tra ngày 22/5/2024 là đúng với hiện trạng nhà đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND quận T có ý kiến tại Công văn số 459/UBND-TCD ngày 11/3/2024:*

Về pháp lý nhà đất theo hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận thể hiện:

- Nhà đất số A Hòa Bình, Phường A, quận T (nay thuộc phường H, quận T): Năm 2002, ông Bùi Văn H2 và bà Nguyễn Thị Tuyết M2 lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số A (nay là 106/58) đường H, Phường A, quận T kèm Bản vẽ hiện trạng số 9627/HĐĐV-02 ngày 09/9/2002; Bản vẽ hiện trạng số 13916/HĐĐV-02 ngày 05/12/2002 do Công ty TNHH K2 lập; Giấy tái xác nhận của cụ Bùi Thị B ghi ngày 22/10/2002, được U, Quận A chứng thực ngày 28/10/2002; Tờ tường trình về nguồn gốc nhà và đất của ông Bùi Văn H2 ghi ngày 04/10/2002, được U1, quận T xác nhận ngày 11/10/2002; Tờ đăng ký nhà đất của ông Bùi Văn H2 ghi ngày 16/8/1999 được U1, quận T xác nhận ngày 03/11/1999 với DTKV 540m<sup>2</sup>, DTXD 267,7m<sup>2</sup>; Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất của ông Bùi Văn H2 ghi ngày 07/7/1999; Bản đồ hiện trạng vị trí số 00665/ĐĐ-BĐ ngày 09/9/1998 do Đoàn Đo đạc và bản đồ

Thành phố lập; Giấy ủy quyền của cụ Bùi Thị B ghi ngày 23/5/1995; Giấy thỏa thuận phân chia đất, được U1, quận T xác nhận ngày 04/5/1995; Giấy thỏa thuận trả đất của ông Huỳnh Diêm T9 ghi ngày 07/4/1995; Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 378/UB-CNRĐ ngày 06/7/1990 do UBND quận T cấp; Trích lục địa bộ,... Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đề ngày 04/10/2002 của ông Bùi Văn H2 được U1, quận T xác nhận ngày 11/10/2002 với nội dung: *“Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà ở, đất ở: Tự xây cất (ý kiến nêu thêm: Đất gia tộc chia lại. Nhà xây dựng năm 1995. Quy hoạch đất công trình công cộng); tranh chấp trong quá trình sử dụng, nhà đất: Không”*. Căn cứ hồ sơ và tài liệu nêu trên và xác nhận của UBND phường về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà ở, đất ở và quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; năm 2001 và các văn bản hướng dẫn), UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số 111/2003 ngày 16/01/2003 cho ông (bà) Bùi Văn H2, Nguyễn Thị Tuyết M2 với diện tích 89m<sup>2</sup> thuộc thửa số 266, tờ số 3 (sơ đồ nền), địa chỉ 1 Hòa Bình, Phường A, quận T.

- Nhà đất số A đường H, phường H: Năm 2013, ông (bà) Nguyễn Xuân M1, Lê Thị Dương L5 hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất số A-KT-HT/VPĐK ngày 09/7/2013 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận T lập; Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất của ông Nguyễn Xuân M1 ngày 23/7/2013, được UBND phường H chứng thực ngày 23/7/2013; Thông báo tạm cấp số nhà số 1057/TB-UBND ngày 25/4/2006 của UBND quận; Tờ đăng ký nhà - đất của ông Nguyễn Xuân M1 ghi ngày 15/8/1999, được U1, quận T xác nhận ngày 03/11/1999 với DTKV 48m<sup>2</sup>; Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất của ông Nguyễn Xuân M1 ghi ngày 06/7/1999; Tờ nhượng đất giữa ông Bùi Văn H2 với ông Nguyễn Xuân M1 lập ngày 27/6/1999... Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đề ngày 23/7/2013, của ông Nguyễn Xuân M1 được UBND phường H xác nhận ngày 26/7/2013 với nội dung: *“Nguồn gốc sử dụng đất: Đất của ông Bùi Văn H2 sang nhượng lại giấy tay cho ông Nguyễn Xuân M1 ngày 27/6/1999, ông Nguyễn Xuân M1 và bà Lê Thị D2 đứng tên đăng ký kê khai nhà đất năm 1999; thời điểm sử dụng ổn định liên tục: Tháng 12/1999; tình trạng tranh chấp và khiếu nại về nhà đất: Không (niêm yết từ ngày 14/5/2013 - 03/6/2013)”*. Căn cứ hồ sơ và tài liệu nêu trên và xác nhận của UBND phường về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà ở, đất ở; căn cứ quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ), UBND quận T cấp Giấy chứng nhận số CH00610 ngày 08/10/2013 cho ông (bà) Nguyễn Xuân M1, Lê Thị D2 với diện tích 32,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 40, tờ số 47 (BĐĐC 2005), địa chỉ 1 Hòa Bình, phường H.

- Nhà đất số A đường H, phường H (số cũ 1 Hòa Bình, Phường A, quận T): Do ông (bà) Nguyễn Quốc T3, Trần Thị T4 sở hữu, sử dụng theo Giấy chứng nhận số 3722/2002 ngày 05/02/2002 do UBND Thành phố cấp với diện tích 106,8m<sup>2</sup>, thửa số 266, tờ số 3 (sơ đồ nền). Năm 2013, ông Nguyễn Quốc T3 lập

hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm Bản vẽ hiện trạng nhà đất số 3681/2012 HĐĐV-TP ngày 27/12/2012 do Công ty TNHH K2 lập, được Phòng Quản lý đô thị kiểm tra quy hoạch ngày 08/01/2013; Giấy chứng nhận số 3722/2002 ngày 05/02/2002 do UBND Thành phố cấp; Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Quốc T3 đề ngày 14/01/2013 (có cam kết diện tích giảm so với chủ quyền)... Căn cứ hồ sơ và tài liệu liên quan nêu trên và căn cứ quy định pháp luật tại thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận (Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003), UBND Quận T cấp Giấy chứng nhận số CH00333 ngày 28/01/2013 cho ông (bà) Nguyễn Quốc T3, Trần Thị T4 với diện tích 106,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 41, tờ số 47 (BĐĐC 2005), địa chỉ 1 Hòa Bình, phường H.

Nguyên đơn đề nghị hủy bỏ các Giấy chứng nhận nêu trên, UBND quận T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Ủy ban nhân dân phường H trình bày ý kiến như sau:*

Nguồn gốc đất và kê khai đóng thuế: Nhà đất số A đường H: Ông Bùi Văn H2, bà Nguyễn Thị Tuyết M2 (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 111/2003 ngày 16/01/2003 do UBND quận T cấp). Nhà đất số A đường H: Ông Nguyễn Xuân M1 (theo dữ liệu cập nhật danh sách mục kê năm 2012). Nhà đất số A đường H: Ông Nguyễn Quốc T3, bà Trần Thị T4 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH00333 ngày 28/01/2013 do UBND quận T cấp). Công trình xây dựng trên đất: 01 công trình nhà tạm, 01 công trình nhà 2 tầng + sân thượng (hiện trạng khác so với giấy chứng nhận được cấp).

Nhà đất số A đường H: Hiện trạng nhà 2 tầng (không có dự liệu về thời điểm xây dựng), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00333 cấp ngày 28/1/2013.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 621/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là các ông bà Trần Đức H, Trần Đức H1, Trần Thị Mỹ L, Trần Đức L1, Trần Đức L2 cụ thể:

- Xác định quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 39, 40, 41, 42, tờ bản đồ số 47 (theo hồ sơ địa chính năm 2005) theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 22/5/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ tọa lạc tại địa chỉ: nhà số A Hòa Bình, nhà số A Hòa Bình, nhà số A Hòa Bình, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Diện tích đất này là một phần thửa đất số 437, tờ bản đồ số 3 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 378/UB-CNRD do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 6/7/1990 cho ông Huỳnh Diêm T9 sinh năm 1938) là tài sản của cụ Bùi Thị B.

- Buộc ông Bùi Văn H2 có nghĩa vụ trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> tương ứng với số tiền 21.540.347.500 đồng cho các ông bà: Trần Thị Mỹ D, Trần Đức H, Trần Đức H1, Trần Đức T, Trần Đức M, sinh năm 1974

(chết) có người kế thừa nhận là: Trần Đức D1, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Đức L1, ông Trần Đức L2.

- Xác định  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng đất đất 724m<sup>2</sup> là công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo đất cho cụ Bùi Thị B của bị đơn ông Bùi Văn H2.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Thi hành án tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

- Hủy “*Giấy tái xác nhận*” ngày 22/10/2002.

2. Đình chỉ các yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 với ông M1, bà D1 và giữa ông H2 với ông T3, bà T4; hủy các giấy chứng nhận cấp cho ông H2, bà M1; giấy chứng nhận cấp cho ông T3, bà T4 và giấy chứng nhận cấp cho ông M1, bà D1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 18/9/2024, bị đơn là ông Bùi Văn H2 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 20/9/2024, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Bùi Thị Thùy L3 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn và Bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận các đơn kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Thị Thùy L3, và đơn kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Văn H2 đều làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập đến phiên toà lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

Về quyền khởi kiện của Nguyên đơn, theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 493/2016/QĐST-DS ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, thì ngày 12/5/2014, cụ Bùi Thị B khởi kiện ông Bùi Văn H2 yêu cầu hủy Giấy tái xác nhận tặng cho đất ngày 22/10/2002 (đối với diện tích đất 742m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A (số C) đường H, phường H, quận T) là tranh chấp về “*hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” thuộc trường hợp đã hết thời hiệu khởi kiện nên đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong vụ án này, nguyên đơn là các con của cụ B, là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ B, khởi kiện ông Bùi Văn H2, đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Đây là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do đó, kháng cáo của Bị đơn yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn, ý kiến của Bị đơn, thấy rằng: Theo Giấy thỏa thuận trả đất ngày 07/4/1995 (bút lục 275), cụ Huỳnh Diêm T9 xác nhận: “*Nguyên vào năm 1975, bà Bùi Thị B, sinh năm 1942, hiện thường trú số 35/65/32 Phường A, Quận A, Tp . có để cho gia đình chúng tôi sử dụng 01 miếng đất để trồng hoa màu vsi diện tích 2.122m<sup>2</sup> do ông Bùi Văn D4 là ông nội của bà B để lại cho bà. Ngày 06/7/1990 tôi được UBND quận T cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất số 378, diện tích 2.122m<sup>2</sup>, thửa 437, tờ bản đồ số 03, Phường A cũ (nay là Phường A) quận T. Sau khi thỏa thuận giữa hai bên gia đình, tôi bằng lòng trả lại cho bà B diện tích là 1.002m<sup>2</sup>, thuộc thửa 437...*” Tài liệu và sự kiện này các bên đương sự đều thừa nhận nên có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 742m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của cụ B.

[3] Tại Giấy ủy quyền đề ngày 23/5/1995 (bút lục số 201), cụ B “*ủy quyền lại cho em là Bùi Văn H2...được sử dụng phần đất có diện tích 742m<sup>2</sup> (ngang 26m5, dài 28m) trong phần đất do ông Huỳnh Diêm T9 giao (1,002m<sup>2</sup>) với tư cách người trong gia đình và có ý thức bảo quản. Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu có ai tranh chấp khiếu nại về phần đất này. Ông H2 được trọn quyền sử dụng theo yêu cầu. Tôi và gia đình cam đoan không có trách nhiệm can thiệp vào phần đất đã ủy quyền này*”. Ông H2 cho rằng, bằng giấy ủy quyền này, bà B đã tặng cho ông phần đất tranh chấp, nhưng nội dung giấy ủy quyền không thể hiện có việc tặng cho. Mặt khác, chính ông H2 thừa nhận, giấy ủy quyền nêu trên không thể thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tranh chấp nên ông phải làm “*Giấy tái xác nhận*” ngày 22/10/2002 (bút lục số 212), có nội dung: “*Nguyên vào ngày 23/5/1995 tôi có làm giấy ủy quyền cho đứt phần đất ngang 26,5m dài 28m = 742m<sup>2</sup> tại hẻm Đ, Phường A, quận T cho em tôi Bùi Văn H2 được trọn quyền sử dụng ổn định lâu dài. Nay tôi làm giấy này tái xác nhận việc*

cho đất nêu trên...” để hoàn tất thủ tục đăng ký. Theo ông H2, giấy tái xác nhận này do cụ B lập có chứng thực của U, Quận A, nhưng cụ B không thừa nhận khi còn sống (nên xảy ra tranh chấp yêu cầu hủy Giấy tái xác nhận như nhận định tại phân đoạn 2 đoạn [1] nêu trên) và phía nguyên đơn cũng không thừa nhận.

[4] Xét thấy, “*Giấy tái xác nhận*” lập ngày 22/10/2002, nhưng được chứng thực ngày 28/10/2002 với nội dung “*dấu lặn tay ngón trỏ phải của bà Bùi Thị B*”. Theo tài liệu này cùng với các tài liệu khác (Giấy ủy quyền, Giấy thỏa thuận trả đất) đều thể hiện cụ B điếm chỉ chứ không ký tên hoặc ghi họ tên nên xác định cụ B là người không biết chữ, nhưng khi chứng thực tài liệu không có người làm chứng; cụ B cũng không điếm chỉ trước mặt của người chứng thực nên không đúng quy định tại khoản 1 Điều 8 và khoản 1 Điều 11 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về Công chứng, chứng thực, do đó, “*Giấy tái xác nhận*” trên không có giá trị chứng cứ (khoản 2 Điều 14 Nghị định số 75 nêu trên). Hơn nữa, theo Công văn số 46/UBND ngày 13/5/2016 của U, Quận A, thì UBND không lưu giữ bản gốc của tài liệu này. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn có xuất trình tài liệu được cho là bản gốc “*Giấy tái xác nhận*” nhưng không đồng ý giao nộp cho Tòa án. Như vậy, ông H2 sử dụng đất tranh chấp thuộc trường hợp do cụ B ủy quyền. Khi cụ B chết (năm 2016) thì giao dịch ủy quyền giữa các bên chấm dứt.

[5] Do cụ B không lập di chúc để lại tài sản đang tranh chấp nên theo quy định tại Điều 234 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì những người thừa kế theo pháp luật của cụ B được xác lập quyền sở hữu (là quyền sử dụng phần đất tranh chấp) do được thừa kế của cụ B nên có quyền yêu cầu người đang chiếm hữu tài sản trả lại tài sản là quyền sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất tranh chấp 742m<sup>2</sup>, nhưng kết quả thẩm định (bút lục số 403) xác định diện tích là 724m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, từ năm 1995, ông H2 đã xây dựng nhà sinh sống cùng gia đình ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất với diện tích 89m<sup>2</sup> vào ngày 16/01/2003, đồng thời đã chuyển nhượng cho ông T3, bà T4 106,8m<sup>2</sup> vào năm 1995 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2013) và chuyển nhượng cho ông M1, bà D1 49m<sup>2</sup> vào năm 1999 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/2013 đối với diện tích 32,1m<sup>2</sup>, không công nhận 16,9m<sup>2</sup>). Mặt khác, ông H2 là người quản lý phần đất tranh chấp từ năm 1995 đến nay nên cần xét công sức của ông H2 trong việc giữ gìn, tôn tạo đất. Tòa án cấp sơ thẩm tính phần công sức này bằng 50% giá trị tài sản tranh chấp nên xét xử buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn 50% giá trị quyền sử dụng đất theo định giá là 21.546.393.000 đồng (làm tròn số) là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn 21.540.347.500 đồng, nhưng Nguyên đơn không kháng cáo nội dung này. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

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

[9] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Nguyên đơn, Bị đơn không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Riêng Bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí và nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là các ông bà Trần Đức H, Trần Đức H1, Trần Thị Mỹ L, Trần Đức L1 và Trần Đức L2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Văn H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 621/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng: khoản 3 Điều 155, Điều 234 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là các ông bà Trần Đức H, Trần Đức H1, Trần Thị Mỹ L, Trần Đức L1 và Trần Đức L2 cụ thể:

Buộc ông Bùi Văn H2 có nghĩa vụ trả lại  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> tương ứng với số tiền 21.540.347.500 (hai mươi một tỉ năm trăm bốn mươi triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng cho các ông bà Trần Thị Mỹ D, Trần Đức H, Trần Đức H1, Trần Đức T (chết có người kế thừa nhận là: bà Trương Thị Thu H3, chị Trần Thị Mỹ P, cháu Trần Ngọc Phương Y), Trần Đức M (chết có người kế thừa nhận là: ông Trần Đức D1, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Đức L1, ông Trần Đức L2).

Ông Bùi Văn H2 được sở hữu  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất diện tích 724m<sup>2</sup> là công sức bảo quản, giữ gìn tôn tạo đất.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

3. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Đức H, ông Trần Đức H1, ông Trần Đức L1, ông Trần Đức L2 và bà Trần Thị Mỹ L mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 1.500.000 (một

triệu năm trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009447 ngày 10/12/2024 và Biên lai thu số 0041386 ngày 30/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H, ông H1, ông L1, ông L2 và bà L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Bùi Văn H2 được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSWA, NTK.

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

**Trần Ngọc Tuấn**