

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

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

Bản án số: 528/2025/DS-PT
Ngày 30/9/2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bồi
thường thiệt hại”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- 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 Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 527/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1177/2025/QĐ-PT, ngày 13 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1957; cư trú tại: 2 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 290/40/6 N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Phan Thành T, sinh năm 1982; cư trú tại: B N, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 279A N, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Bị đơn: Ông Trương Thanh T1, sinh năm 1946; cư trú tại: C Đ, phường T, TP .Y; có đơn xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1949; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 5 Ấp B, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 50/3 Ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đức H - Trưởng văn phòng; địa chỉ: B N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số B N, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Ngọc B; vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Thu N1; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị C; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Ngọc L1; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số E, ấp B, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số E, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: C N, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số C N, ấp A, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Thanh T1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại đơn khởi kiện ngày 6/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Hoàng S có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Thành T trình bày:

Ông S là người có quyền sử dụng phần đất diện tích 6.140m², thuộc thửa số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, huyện N, TP . theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002.

Ngày 15/3/2019, ông S phát hiện mất GCNQSDĐ số 04415 QSDĐ/H-UBND nên đã làm đơn có mất đến cơ quan Công an P, quận B để thực hiện thủ tục xin cấp lại GCNQSDĐ.

Trong quá trình lập hồ sơ xin cấp lại GCNQSDĐ, ông S nhận được Thông báo về việc giải quyết hồ sơ cấp lại GCNQSDĐ số 194/TB-UBND ngày 9/9/2019 của UBND xã H có nêu: ông Trương Thanh T1 có giữ bản chính GCNQSDĐ số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 và đề nghị ông S liên hệ ông T1 để nhận lại GCNQSDĐ.

Khi ông S liên hệ ông T1 đề nghị trả GCN thì ông T1 từ chối trả. Ngày 10/7/2020, UBND xã H có tổ chức hòa giải nhưng không thành do ông T1 không trả lại GCN cho ông S.

Vì vậy, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông T1 trả lại ông S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002;

+ Công nhận ông S là người sử dụng đất hợp pháp và duy nhất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, Nhà B, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002.

2/ Tại đơn phản tố ngày 14/4/2023, Đơn phản tố bổ sung ngày 26/9/2023, bị đơn ông Trương Thanh T1 trình bày:

Ngày 7/5/1997, ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 6.140m² đất thuộc thửa số 607, tờ bản đồ số 16 tại xã H, huyện N cho ông T1 và ông S với nội dung: “Sau khi chờ giấy ruộng chính thức về sẽ làm thủ tục sang tên chính thức”.

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng này mặc dù thể hiện bên mua là ông T1 và ông S, tuy nhiên thực tế toàn bộ số tiền chuyển cho bên mua là do ông T1 bỏ ra. Việc này được ông N và bà L xác nhận, thể hiện qua chứng cứ là Văn bản xác nhận và cam kết về nguồn gốc nhà đất ngày 11/7/2020 của ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L lập tại Văn phòng C1.

Nay ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 cho ông Trương Hoàng S;

+ Công nhận quyền sở hữu của ông T1 đối với 6.140m² đất thuộc thửa 607, tờ bản đồ số 16 tại xã H, huyện N, TP. ;

+ Yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T1 số tiền bằng với giá trị thửa đất là 12.280.000.000 đồng (đơn giá 2.000.000đ/m² theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 06/01/2022) do thay đổi lời khai trái sự thật, làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản của ông T1 đối với thửa đất nêu trên.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 25/6/2024, bà Nguyễn Thanh N2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ngày 7/5/1997, ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 6140m² đất thuộc thửa số 607, tờ bản đồ số 16 tại xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trương Thanh T1 và ông Trương Hoàng S với nội dung: Sau khi chờ giấy ruộng chính thức về sẽ làm thủ tục sang chính thức”.

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng này mặc dù thể hiện bên mua là ông T1 và ông S, tuy nhiên thực tế toàn bộ số tiền chuyển cho bên mua là do ông T1 bỏ ra.

Việc này được ông N và bà L xác nhận, thể hiện qua chứng cứ là Văn bản xác nhận và cam kết về nguồn gốc nhà đất ngày 11/7/2020 của ông N và bà L với nội dung: “Mọi giao dịch trao đổi, thỏa thuận và giao nhận tiền mua bán đất chúng tôi tiến hành với ông Trương Thanh T1 và lúc đó ông Trương Thanh T1 có đề nghị để cho ông Trương Hoàng S đứng tên giùm trên GCNQSDĐ (sổ đỏ) và chúng

tôi cũng đồng ý với việc này” và được ký, lấn tay trước mặt công chứng viên Dương Đức H. Ông N, bà L đã cam đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của văn bản nêu trên. Đây là chứng cứ thể hiện ông T1 chính là chủ sở hữu duy nhất và thực sự của thửa đất trên.

Ngoài ra, việc ông T1 nhờ ông S đứng tên giùm trên GCN còn được các anh em trong gia đình biết và xác nhận thông qua Biên bản v/v đứng tên dùng quyền sử dụng đất đề ngày 10/10/2019. Bên cạnh đó, ông T1 là người giữ giấy chứng nhận từ thời điểm được cấp cho đến nay. Sau khi các anh em xảy ra mâu thuẫn trong gia đình thì ông S mới đi làm đơn có mất để được cấp lại GCN mới và bị phát hiện.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 cho ông Trương Hoàng S;

+ Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh T1 đối với 6.140m² đất thuộc thửa 607, tờ bản đồ số 16 tại xã H, huyện N, TP .;

+ Yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T1 số tiền bằng giá trị thửa đất là 12.280.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Tại bản tự khai ngày 8/5/2023, ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Chúng tôi là người có quyền sử dụng đất 6140m² thửa 124, tờ bản đồ số 16 tại ấp B, xã H, huyện N, TP H. Năm 1997, chúng tôi có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trương Hoàng S, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/1000m², tổng cộng giá chuyển nhượng là 61.400.000 đồng/6140m². Người giao tiền nhận chuyển nhượng đất cho chúng tôi là ông Trương Hoàng S. Việc chuyển nhượng đất có lập thành hợp đồng tại UBND xã H, có hai bên ký gồm chúng tôi là Trần Văn N, Nguyễn Thị L và ông Trương Hoàng S (đi cùng ông S là ông Trương Thanh T1 - anh ruột ông S), chúng tôi không hề giao dịch mua bán đất với ông Trương Thanh T1, chỉ biết ông T1 là anh ruột ông S. Người nhận chuyển nhượng đất và giao tiền cho chúng tôi là ông Trương Hoàng S.

Về Văn bản xác nhận và cam kết ngày 11/7/2020 tại văn phòng C1, chúng tôi khai chi tiết thực tế xảy ra như sau:

Ngày 11/7/2020, ông Trương Thanh T1 có đến nhà tôi và nói: “Ông S làm lại GCNQSDĐ mới, bị bệnh tim nên không tiện đi lại, tôi đi làm thay nó, nhờ anh chị ký giấy tờ mua bán đất giúp”, chúng tôi nghĩ thương tình chú S nên đồng ý ký giúp cho chú làm lại giấy tờ. Vào ngày này, ông T1 có đi với một người nào đó tôi không biết và ông T1 có nói chúng tôi “cứ ký vô, đây là giấy làm mua bán lại để làm thủ tục xin GCN mới”, chúng tôi không đọc lại do vợ chồng chúng tôi không biết chữ, vì tin người nên chúng tôi bị ông T1 lừa ký vào văn bản ngày 11/7/2020 tại quán nước giải khát gần UBND xã H, sau này tại Tòa án Nhà Bè tôi mới được biết mình bị ông T1 và người đi cùng ông T1 lừa dối. Sau ngày

11/7/2020, ông T1 có liên hệ chúng tôi nói nhờ chúng tôi đi lên phòng công chứng ký giấy tờ cho hợp pháp làm GCN cho anh S, chúng tôi đồng ý, trên đường đi xảy ra cãi vã giữa chồng tôi và ông T1, chồng tôi bỏ về; ông T1 chở tôi đến phòng công chứng nhưng do tôi không đem theo bản chính CMND và hộ khẩu vì vậy không ký được.

Chúng tôi không hề ký bất cứ giấy tờ nào tại trụ sở phòng công chứng Dương Đức H do không có chồng tôi và tôi cũng không ký do không đem theo bản gốc CMND và sổ hộ khẩu nên ra về. Còn văn bản ký ngày 11/7/2020 do chúng tôi ký, lẫn tay là do bị ông T1 lừa dối, chúng tôi cứ nghĩ rằng ký lại giấy mua bán đất để ông S làm lại GCN mới. Vì các lẽ trên, chúng tôi không thừa nhận Văn bản xác nhận và cam kết (v/v nguồn gốc đất) ngày 11/7/2020 là hợp pháp. Đề nghị Tòa án xét xử và phán quyết hủy Văn bản xác nhận và cam kết (v/v nguồn gốc đất) ngày 11/7/2020. Chúng tôi xin được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ, phiên xét xử sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

- Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 11/7/2020, Văn phòng C1 đã tiếp nhận yêu cầu chứng thực chữ ký của bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn N trên Văn bản xác nhận và cam kết (v/v Nguồn gốc nhà đất) đề ngày 11/7/2020. Bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn N trình bày vì lý do già yếu, đi lại khó khăn, yêu cầu công chứng viên thực hiện việc chứng thực tại địa chỉ của trụ sở UBND xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ Công chứng viên Văn phòng C1 đã thực hiện thủ tục chứng thực chữ ký, chứng thực điểm chỉ của ngoài trụ sở (tại địa chỉ của trụ sở UBND xã H) theo yêu cầu của người yêu cầu chứng thực, theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định. Đồng thời đề nghị được vắng mặt.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/7/2023 của TAND huyện Nhà Bè, bà Nguyễn Thị C khai:*

Nguồn gốc phần đất hiện nay bà đang sinh sống do vợ chồng bà khai hoang từ sau năm 1975 cắt chòi vẹt để ở, đến năm 1999 bà cắt chòi lá để ở, trong quá trình ở nhà bị nghiêng và bị dột nên bà có sửa chữa, việc bà ở trên đất và cất nhà đều không có giấy tờ, không được cấp giấy phép. Trong quá trình bà ở đây, bà không có kê khai để được cấp GCNQSDĐ. Bà không biết được phần đất của bà thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, bà không xác định được ranh giới phần đất của bà, bà chỉ biết diện tích khoảng 80m². Liên quan đến việc tranh chấp giữa ông S và ông T1, bà không có ý kiến gì. Bà không biết vì sao phần đất của bà lại nằm trên giấy đất của bà L, sau đó bà L bán cho ông S. Bà yêu cầu nếu sau này giải quyết phần đất này thuộc về ai thì đề nghị cho bà phần đất này để bà tiếp tục sống. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bà xin vắng mặt trong tất cả các phiên họp, hòa giải, đối chất, các phiên tòa xét xử.

- *Tại đơn xin vắng mặt tham gia phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc L1 trình bày:*

Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn, tôi không có ý kiến gì và không yêu cầu gì. Vì sức khỏe yếu, đi lại khó khăn, vì vậy nay tôi viết đơn này

cho phép tôi được vắng mặt các buổi là, việc, hòa giải, đối chất, phiên xét xử sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 527/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 48, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng S.

1.1. Công nhận ông Trương Hoàng S là người sử dụng đất hợp pháp và duy nhất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, Nhà B, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002.

1.2. Buộc ông Trương Thanh T1 trả lại ông Trương Hoàng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, bị đơn không thực hiện, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Thanh T1 về việc:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 cho ông Trương Hoàng S;

+ Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh T1 đối với 6.140m² đất thuộc thửa 607, tờ bản đồ số 16 tại xã H, huyện N, TP .;

+ Yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T1 số tiền bằng giá trị thửa đất là 12.280.000.000 đồng.

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

Ngày 30/8/2024, ông Trương Thanh T1 kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông Trương Hoàng S, chấp nhận đơn phản tố của ông Trương Thanh T1.

Ngày 13/9/2025, ông Trương Thanh T1 có đơn gửi Toà phúc thẩm, trình bày sức khỏe yếu, đi lại khó khăn và xin xét xử vắng mặt tại cấp phúc thẩm.

Thành viên Hội đồng xét xử đã tóm tắt nội dung đơn kháng cáo của ông T1; sau khi nghe người đại diện hợp pháp của ông S trình bày: Nguồn gốc đất của ông N và bà L đã xác nhận trực tiếp chuyển nhượng đất, nhận tiền của ông S; Giấy xác nhận tại Công chứng ông N và bà L cũng xác nhận do ông T1 lừa dối nên ông N và bà L ký, đã được Toà án xác nhận có trong hồ sơ. Giấy CNQSDĐ sau khi

cấp ông S để tại nhà của cha mẹ ruột, bị thất lạc; còn hợp đồng chuyển nhượng năm 1997 có ghi tên ông S là người mua, còn người thừa kế là ông T1, vì tại thời điểm này ông S và ông T1 là anh em ruột còn thuận thảo với nhau, nên ghi như vậy là bình thường. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm 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 T1; căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ không có cơ sở ông N và bà L giao dịch chuyển nhượng đất cho ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông T1, 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 được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà thì thấy:

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Thanh T1 đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt và có đơn xin xét xử 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.

[3]. Xét kháng cáo của ông T1:

[3.1]. Về nguồn gốc đất: Bà Nguyễn Thị L là người sử dụng 15.518m² đất, tại xã H, huyện N gồm các thửa 124, 76 và 21, tờ bản đồ số 16 theo GCNQSDĐ số 01667/QSDĐ do UBND huyện N cấp ngày 08/9/1998.

[3.2]. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/1997 (được UBND xã H chứng thực chữ ký) thể hiện: bà Nguyễn Thị L (thừa kế Trần Văn N) chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng S (thừa kế Trương Thanh T1) diện tích đất 6.890m² thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 16; hai bên thỏa thuận sau khi được cấp giấy, sẽ làm thủ tục sang nhượng chính thức.

[3.3]. Ngày 02/01/2002, bà Nguyễn Thị L lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng S 6.140m² đất, một phần thửa 124, tờ bản đồ số 16; đến ngày 22/5/2002, ông Trương Hoàng S được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: 04415 QSDĐ được quyền sử dụng 6.140m² đất thuộc thửa 607, tờ bản đồ số 607.

[3.4]. Mặt khác, ông T1 cũng xác nhận mọi giao dịch chuyển nhượng là do ông S thực hiện với bà L, nhưng sở tiền nhận chuyển nhượng là do ông T1 bỏ ra và nhờ ông S đứng tên. Tuy nhiên, đối chiếu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/1997 thì người nhận chuyển nhượng là ông S và tại Hợp đồng chuyển nhượng chính thức ngày 02/01/2002 thì người nhận chuyển nhượng cũng là ông S. Đến nay ông T1 không cung cấp được tài liệu để chứng minh ông T1 là người

giao tiền khi nhận chuyển nhượng đất; ông S là người đứng tên giữ khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà L.

[3.5]. Đối với Văn bản xác nhận và cam kết ngày 11/7/2020 của bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn N có nội dung: ông N, bà L đã bán phần diện tích đất trên cho ông T1, mọi trao đổi thỏa thuận và giao nhận tiền được tiến hành với ông T1. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 8/5/2023, ông N và bà L xác định: ông bà bán phần diện tích đất trên cho ông S, ông S là người giao tiền cho ông bà, ông bà không biết ông T1 là ai. Văn bản ký ngày 11/7/2020 là do bị ông T1 lừa dối vì nghĩ rằng ký lại giấy mua bán đất để ông S làm lại GCNQSDĐ mới nên không thừa nhận Văn bản xác nhận và cam kết (v/v nguồn gốc đất) ngày 11/7/2020 là hợp pháp.

[3.6]. Đối với “*Biên bản về việc đứng tên giữ quyền sử dụng đất*” do ông T1 cung cấp có nội dung: ông Trương Hoài T2, Trương Thanh T3, bà Trương Hà T4 là các anh chị em của ông T1, ông S xác nhận ông S là người được ông T1 nhờ đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Nhận thấy, diện tích đất trên được mua từ năm 1997, biên bản này được lập vào ngày 10/10/2019 và khi nhận chuyển nhượng đất những người trên không trực tiếp tham gia, chứng kiến; nay ông S cũng không thừa nhận nên không được xem là chứng cứ.

[3.7]. Những người đang cư trú trên đất là bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc B có bản tự khai ngày 06/6/2022 trình bày: năm 1998 bà L, ông N cho ông bà ở nhờ; sau đó bà L, ông N bán cho ông S và ông S vẫn cho ông bà ở nhờ và trông coi đất, ông bà không biết ông T1 là ai, đề nghị không đưa ông bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, không có cơ sở xác định phần diện tích đất trên là do ông T1 bỏ tiền mua của ông N, bà L và nhờ ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.8]. Như vậy, có cơ sở để xác định phần diện tích đất 6.140m² thửa 607, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị L, ngày 7/5/1997, bà L chuyển nhượng cho ông S với thỏa thuận chờ có giấy chính thức về làm thủ tục sang nhượng. Ngày 08/9/1998, bà L được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ (trong đó có phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S vào ngày 7/5/1997). Do vậy, vào ngày 02/01/2002, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S 6.140m² thửa 607, tờ bản đồ số 16, hợp đồng này được UBND huyện N chứng thực vào ngày 22/5/2002.

[3.9] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S được thực hiện theo quy định của pháp luật có hiệu lực pháp luật; Quyền sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích đất trên của ông S đã được xác lập theo giấy chứng nhận. Ông T1 thừa nhận hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do ông T1 đang giữ. Do đó, nay ông S yêu cầu công nhận nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp và duy nhất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, Nhà B, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 và buộc bị đơn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy đơn kháng cáo của ông T1 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Bác đơn kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do ông T1 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Thanh T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 527/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 48, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng S.

1.1. Công nhận ông Trương Hoàng S là người sử dụng đất hợp pháp và duy nhất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 16, tại xã H, Nhà B, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002.

1.2. Buộc ông Trương Thanh T1 trả lại ông Trương Hoàng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, bị đơn không thực hiện, nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Thanh T1 về việc:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04415 QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N cấp ngày 22/5/2002 cho ông Trương Hoàng S;

+ Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh T1 đối với 6.140m² đất thuộc thửa 607, tờ bản đồ số 16 tại xã H, huyện N, TP .;

+ Yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị L phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T1 số tiền bằng giá trị thửa đất là 12.280.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Hoàng S, ông Nguyễn Thanh T5 thuộc thuộc trường hợp được miễn án phí. H1 lại cho ông S số tiền 33.930.000 đồng án phí tạm nộp theo biên lai thu số 0073024 ngày 30/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Trương Thanh T1 được miễn.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTPP.

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

Đặng Văn Ý

