

Bản án số: 304/2023/DS-PT

Ngày: 16/3/2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức  
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu  
Ông Nguyễn Bá Thịnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 478/2022/DSPT ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 447/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Toà án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn M (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M:

1.1 Ông Võ Văn D2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: A3/1A ấp M, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Bà Võ Thị Kim D, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: B20/15A, ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Ông Võ Minh D1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: B20/15 ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn D2, ông Võ Minh D1 và bà Võ Thị Kim D: Bà Nguyễn Phượng U. (có mặt)

Địa chỉ: 3395 PTH, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1929.

Địa chỉ: A12/2 ấp M, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Chung Ngọc T2, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: 53/2 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Kim C (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Kim C:

3.1.1 Bà Võ Thị Kim D, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: B20/15A, ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.2 Ông Võ Minh D1, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: B20/15 ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Lê Văn T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: D1/15 ấp B, Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Đàm Anh D4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: A7/26 ấp M, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: D4/139 ấp B, Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Đàm Ý N (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đàm Ý Nhi:

3.5.1 Ông Đàm Anh D4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: A7/26 ấp M, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.2 Bà Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: D4/139 ấp B, Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: số 17/1 đường KC, phường Nguyễn Thái Bình, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Anh D4, bà Huỳnh Thị Kim A, ông Lê Văn T và ông Nguyễn Thanh P: Ông Chung Ngọc T2, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: 53/2 BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1979. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số D6/10 tổ S, khu phố B, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T10 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 349 TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực huyện BC

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phạm Minh G – Phó Giám đốc. (có mặt)

Địa chỉ: 349 TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Các (ông) bà Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn - ông Võ Văn M (chết) có người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Phần diện tích đất 5.356m<sup>2</sup> thuộc các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do gia đình ông Võ Văn M sử dụng ổn định và được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1336-QSDD/HL). Năm 1990 vì thấy hoàn cảnh gia đình bà Nguyễn Thị M2 khó khăn nên ông Võ Văn M có cho bà Nguyễn Thị M2 mượn phần đất này để trồng hoa màu. Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông Võ Văn M có trao đổi với bà Nguyễn Thị M2 để lấy lại phần diện tích đất cho mượn nhưng bà Nguyễn Thị M2 không đồng ý trả lại và có ý chiếm dụng toàn bộ diện tích đất mà bà Nguyễn Thị M2 đã mượn để trồng rau nên giữa các bên phát sinh tranh chấp. Vụ việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân xã HL tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M2 trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn M vào năm 1996. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M2, ông Đàm Anh D4, bà Đàm Ý N và ông Lê Văn T đối với các thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án ông Võ Văn M có hiến 01 phần diện tích đất thuộc các thửa nêu trên giao cho Ban Quản lý dự án huyện BC để làm đường đi vào trường học phía sau đất của ông Võ Văn M. Do đó, đối với phần diện tích đất này các đại diện của nguyên đơn không tranh chấp gì, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn tự liên hệ với Ban Quản lý dự án giải quyết việc bồi thường.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị M2 có ông Chung Ngọc T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị M2 hoán đổi với bà Nguyễn Thị C và việc hoán đổi đất với bà C không có giấy tờ gì. Từ năm 1976 đến năm 2001 bà Nguyễn Thị M2 trực tiếp canh tác, sử dụng các thửa đất nêu trên và bà Nguyễn Thị M2 có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đầy đủ nên đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Bà Nguyễn Thị M2 là người trực tiếp canh tác sử dụng các thửa đất trên đến năm 2001 thì bà Nguyễn Thị M2 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho ông Đàm Anh D4 và đã sang tên các thửa đất trên cho ông Đàm Anh D4 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại đơn phản tố bà Nguyễn Thị M2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Võ Văn M đối với các thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Văn D2, ông Võ Minh D1 và bà Võ Thị Kim D có bà Nguyễn Phương U đại diện theo ủy quyền trình bày: ông D4, ông D1, bà D là các con của ông Võ Văn M và bà Nguyễn Kim C và là thành viên của hộ ông Võ Văn M. Diện tích đất thuộc các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 Bộ địa chính xã

HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do nhà nước cấp cho hộ ông Võ Văn M nên các thành viên trong hộ ông Võ Văn M thống nhất ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

2. Ông Lê Văn T là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Chung Ngọc T2 là người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T trình bày:

Ngày 10/9/2011 ông Lê Văn T có nhận chuyển nhượng của bà Đàm Ý N phần đất diện tích 2.150m<sup>2</sup> thuộc 01 phần các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất đã hoàn tất thủ tục và ông Lê Văn T đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận số BH 909946) ngày 03/01/2012. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với bà Đàm Ý N là hợp pháp nên việc tranh chấp giữa ông Võ Văn M với bà Nguyễn Thị M2 thì ông Lê Văn T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Ông Nguyễn Thanh P là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Chung Ngọc T2 là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Trước đây ông Nguyễn Thanh P có nhận chuyển nhượng của bà Đàm Ý N phần đất diện tích 3.046m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 147 tờ bản đồ số 59 xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng đất đã được công chứng, chứng thực nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, hai bên xét thấy không cần thiết tiếp tục việc chuyển nhượng nữa nên đã hủy bỏ việc chuyển nhượng, thanh lý hợp đồng trên nên việc tranh chấp giữa ông Võ Văn M với bà Nguyễn Thị M2 thì ông Nguyễn Thanh P không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Ông Đàm Anh D4, bà Huỳnh Thị Kim A có ông Chung Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: ông D4 và bà A là vợ chồng, năm 2001 bà Nguyễn Thị M2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D4 toàn bộ diện tích các thửa đất 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc chuyển nhượng đất đã hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Đàm Anh D4. Đến năm 2011 ông D4 đã chuyển nhượng (tặng cho) cho con ruột của ông Đàm Anh D4 là bà Đàm Ý N và đã hoàn tất thủ tục sang tên bà Đàm Ý N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/7/2011. Do đó việc tranh chấp giữa ông Võ Văn M với bà Nguyễn Thị M2 thì ông Đàm Anh D4, bà Huỳnh Thị Kim A không có ý kiến hay yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Đại diện Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực huyện BC trình bày:

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực BC được Ủy ban nhân dân huyện BC giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng trường Mầm non QA, xã HL,

huyện BC. Dự án đã xây dựng hoàn thành khối trường học, các hạng mục phụ trợ và đưa vào sử dụng năm 2017. Tuy nhiên, riêng đối với phần con đường vào trường Mầm non QA có sử dụng phần đất với diện tích 193m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 147 tờ bản đồ số 59 (theo tài liệu của Bộ địa chính xã HL), tương ứng 01 phần các thửa 391, 392 tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đang tranh chấp giữa ông Võ Văn M với bà Nguyễn Thị M2 và bà Đàm Ý N, ông Võ Văn M đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất này.

Ngày 06/4/2016 Ủy ban nhân dân xã HL, huyện BC có mời bà Đàm Ý N, ông Võ Văn M về việc vận động các hộ đồng ý thống nhất giao một phần đất ngang 4m, dài 40m để mở rộng con đường vào trường Mầm non QA. Sau đó, nhà nước tổ chức thi công hoàn thành con đường này và đưa vào sử dụng phần đường vào trường từ năm 2017 đến nay. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực BC chưa chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ phần đất sử dụng làm đường vào Trường Mầm non QA do đất đang tranh chấp.

Hiện nay, dự án xây dựng Trường Mầm non QA đã được Ủy ban nhân dân huyện BC chấp thuận chủ trương quyết toán dự án và phê duyệt quyết toán thành phần vốn đầu tư của dự án. Riêng đối với diện tích 193m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 147 tờ bản đồ số 59 (theo tài liệu của Bộ địa chính xã HL), tương ứng 01 phần các thửa 391, 392 tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh sử dụng làm đường vào trường đang tranh chấp chưa được quyết toán. Khi nào Tòa án xác định diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ai thì Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực BC sẽ chi trả tiền hỗ trợ bồi thường cho người đó.

#### 6. Đại diện của Ủy ban nhân dân huyện BC trình bày:

- Về quá trình, đăng ký kê khai qua các tài liệu bản đồ: Theo tài liệu 299/TTg, vị trí khu đất thuộc thửa 1580 tờ bản đồ số 02, loại đất 2L, do bà Nguyễn Thị M2 đăng ký; Theo tài liệu 02/CT-UB, vị trí khu đất thuộc thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14, loại đất 2L, do ông Võ Văn M đăng ký; Theo tài liệu bản đồ địa chính, vị trí khu đất thuộc thửa 146, 147 tờ bản đồ số 59, loại đất 2L, do ông Võ Văn M đăng ký.

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- + Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1336 QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp theo Quyết định số 35/QĐ-UB ngày 30/7/1996 (cấp đổi ngày 11/10/2001) cho hộ ông Võ Văn M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC cung cấp theo sổ sao lục 010834 ngày 04/6/2018 thì về trình tự và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn M đối với các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14, xã HL, huyện BC được tiến hành xét công khai thống nhất cùng danh sách của 18 trường hợp còn lại theo Quyết định số 35/QĐ-UB ngày 30/7/1996 của Ủy ban nhân dân huyện BC. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là phù hợp với quy định tại Bước 4, Mục b, Phần II của Tài liệu hướng dẫn thủ tục

đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban quản lý ruộng đất thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự, thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2224/QSDĐ/HL do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp theo Quyết định số 218/QĐ-UB-QLĐT ngày 27/11/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị M2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC cung cấp theo sổ sao lục 010834 ngày 04/6/2018 thì về trình tự và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M2 đối với các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14, xã HL, huyện BC được tiến hành xét công khai thống nhất cùng danh sách của 129 trường hợp còn lại theo Quyết định số 218/QĐ-UB-QLĐT ngày 27/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện BC. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là phù hợp với quy định tại Bước 4, Mục b, Phần II của Tài liệu hướng dẫn thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/3/1992 của Ban quản lý ruộng đất Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự, thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: theo văn bản số 1547/UBND ngày 10/9/2018 Ủy ban nhân xã HL về việc xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thì nguồn gốc phần đất thuộc các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 5.356m<sup>2</sup> do ông Võ Văn N2 (đã chết) sử dụng từ trước năm 1975, sau đó vợ ông N2 bán lại cho bà Nguyễn Thị M2 (tự MN, bán đất khoảng năm một chín tám mươi mấy). Bà Nguyễn Thị M2 trực tiếp sử dụng khoảng 02 năm thì cho người khác thuê để làm lúa. Đến năm 2001 thì chuyển nhượng trọn phần đất trên cho ông Đàm Anh D4 (cháu ngoại của bà M). Ông Đàm Anh D4 trực tiếp sử dụng từ năm 2001 đến năm 2006. Từ năm 2006 đến năm 2011 ông Đàm Anh D4 cho ông Nguyễn Tấn L thuê để trồng hoa màu. Tháng 7 năm 2011 ông Đàm Anh D4 tặng cho hết phần đất trên cho con ruột là bà Đàm Ý N. Đến tháng 11/2011 bà Đàm Ý N chuyển nhượng một phần đất trên có diện tích 2.150m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn T. Đến năm 2013 bà N chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại 3.046m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Thanh P thì ông Võ Văn M phát sinh tranh chấp nên giao dịch chuyển nhượng giữa bà N với ông P chưa thực hiện được. Hiện bà N đã chết phần diện tích đất còn lại 3.046m<sup>2</sup> do các đồng thừa kế của bà Đàm Ý N quản lý sử dụng.

Ủy ban nhân dân xã HL đã có biên bản tiếp xúc với ông Nguyễn Tấn L để trao đổi nội dung có liên quan đến việc thuê phần đất trên của ông Đàm Anh D4 thì xác định được là ông L thuê đất của ông D4 sử dụng từ năm 2006 đến nay. Trong thời gian sử dụng đất thì ông Nguyễn Tấn L không bị bất kỳ ai cản trở và hiện tại ông L vẫn đang sử dụng để trồng hoa màu.

Ủy ban nhân dân xã HL nhận định việc công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn M là có sai sót trong quá trình thẩm tra nguồn gốc sử

dụng đất và do căn cứ vào sổ đăng ký theo tài liệu 02/CT-UB để đề xuất cấp giấy chứng nhận, thực tế hộ ông Võ Văn M không sử dụng phần đất thuộc các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 có quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện cấp.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1336/QSDĐ ngày 30/7/1996 (cấp đổi ngày 11/10/2001) cho hộ ông Võ Văn M là không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, do hộ ông Võ Văn M không có quá trình sử dụng đối với phần đất trên. Tuy nhiên, hiện nay các thửa đất này đang tranh chấp nên căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 447/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D2, ông Võ Minh D1, bà Võ Thị Kim D là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn M (đã chết) về việc đòi bà Nguyễn Thị M2 trả lại diện tích đất thuộc các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn D2, ông Võ Minh D1, bà Võ Thị Kim D là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Văn M (đã chết) về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M2 đối với các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M2 về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn M đối với các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy một phần Quyết định số 35/QĐ-UB ngày 30/7/1996 của Ủy ban nhân dân huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn M đối với các thửa 391, 392, 393 tờ bản đồ số 14 (theo tài liệu 02/CT-UB) xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1336/QSDĐ/HL ngày 30/7/1996 (cấp đổi ngày 11/10/2001).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/10/2022, các (ông) bà Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm xử không khách quan, không đúng tình tiết trong vụ án, nếu không hủy đề nghị chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị M2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đàm Anh D4, ông Lê Văn T, bà Đàm Ý N.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực huyện BC không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm, đưa bà Nguyễn Thị C vào tham gia tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Các ông (bà) Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1 nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của các ông (bà) được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nguyên đơn trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cha là ông Võ Văn H, được chứng minh bằng Bảng khoán số điền thổ số 39 ngày 08/11/1938. Sau khi ông H chết, các con là ông Võ Văn N2 và ông Võ



Văn M quản lý sử dụng. Sau năm 1975, ông N2 để cho ông M canh tác sử dụng. Do bà Nguyễn Thị M2 (bị đơn) khó khăn nên ông M cho mượn đất canh tác, tuy nhiên ông M vẫn kê khai tại Ủy ban nhân dân xã phần đất này của ông M và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996.

Theo phía bị đơn trình bày thì phần đất này vào năm 1980 bà Nguyễn Thị M2 hoán đổi với bà Nguyễn Thị C là vợ ông N2 bằng vàng nên được canh tác ổn định cho đến nay và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998.

Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, cho bà M2 và nhận định theo ý của Ủy ban nhân dân xã HL cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Võ Văn M là có sai sót, do thực tế hộ ông M không canh tác, sử dụng phần đất, đề từ đó bác yêu cầu nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc vì đây là đất có nguồn gốc rõ ràng, việc bà M2 canh tác sử dụng trên phần đất này là thông qua giao dịch dân sự (mượn đất, hay mua bán, hoán đổi với chủ sở hữu) chứ không phải canh tác, sử dụng trên đất vô chủ, nên cần phải làm rõ về nguồn gốc đất, quan hệ giao dịch giữa bà M2 và chủ đất là quan hệ gì? Mượn đất canh tác hay chuyển nhượng, hoán đổi như bà M2 khai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn phủ nhận việc bà M2 khai chuyển nhượng đất của bà C và nộp cho Tòa vì bằng về ý kiến của bà C - là người mà theo phía bị đơn cho rằng đã hoán đổi đất cho bà M2.

Để làm rõ về pháp lý phần đất đang tranh chấp có được chuyển nhượng hay không? Ai là chủ sở hữu thực sự, cần phải đưa bà Nguyễn Thị C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bên cạnh đó, ngoài việc cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, thì việc thu thập chứng tại cấp sơ thẩm chưa đầy đủ, bản án sơ thẩm cũng không giải quyết đầy đủ yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể: chưa đình chỉ hoặc chấp nhận hoặc bác yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đàm Anh D4, bà Đàm Ý N, ông Lê Văn T.

Từ những vấn đề thiếu sót trên, nhận thấy cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xuất trình vì bằng có ý kiến của bà Nguyễn Thị C và địa chỉ cư trú của bà C ở Canada, nên phải hủy bản án sơ thẩm, đồng thời bà Nguyễn Thị C hiện nay đang ở nước ngoài (Canada), do đó cần giữ hồ sơ vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Do hủy án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm các ông (bà) Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1 không phải chịu, hoàn lại cho các ông (bà) Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số

0041795, 0041796, 0041797 cùng ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 447/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn M (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn M:

1.1 Ông Võ Văn D2, sinh năm 1969.

Địa chỉ: A3/1A ấp M, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Bà Võ Thị Kim D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: B20/15A, ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Ông Võ Minh D1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: B20/15 ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn D2, ông Võ Minh D1 và bà Võ Thị Kim D: Bà Nguyễn Phượng U.

Địa chỉ: 3395 PTH, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1929.

Địa chỉ: A12/2 ấp M, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Chung Ngọc T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 53/2 đường BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Kim C (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Kim C:

3.1.1 Bà Võ Thị Kim D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: B20/15A, ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.2 Ông Võ Minh D1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: B20/15 ấp H, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Lê Văn T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: D1/15 ấp B, Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Đàm Anh D4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: A7/26 ấp M, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: D4/139 ấp B, Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Bà Đàm Ý N (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đàm Ý Nhi:

3.5.1 Ông Đàm Anh D4, sinh năm 1968.

Địa chỉ: A7/26 ấp M, xã QĐ, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5.2 Bà Huỳnh Thị Kim A, sinh năm 1965.

Địa chỉ: D4/139 ấp B, Xã ĐP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: số 17/1 đường KC, phường Nguyễn Thái Bình, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Anh D4, bà Huỳnh Thị Kim A, ông Lê Văn T và ông Nguyễn Thanh P: Ông Chung Ngọc T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 53/2 BMT, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số D6/10 tổ S, khu phố B, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T10 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường.

Địa chỉ: 349 TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực huyện BC

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phạm Minh G – Phó Giám đốc.

Địa chỉ: 349 TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ hồ sơ vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục chung.

## 2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông (bà) Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1 không phải chịu, hoàn lại cho các ông (bà) Võ Văn D2, Võ Thị Kim D, Võ Minh D1 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số 0041795, 0041796, 0041797 cùng ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

### Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu/30.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Đình Đức**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**CÁC THẨM PHÁN** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

**Nguyễn Đình Đức**