

**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 581/2020/DS-PT

Ngày 29 -10 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ; yêu cầu công nhận  
QSDĐ, hủy Giấy chứng nhận QSDĐ;  
hủy hợp đồng tặng cho, hủy cập nhật  
biến động trên Giấy chứng nhận QSDĐ.

**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:* Bà Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Văn Duẩn - 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:***  
Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 10 năm 2020 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: 378/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho, hủy cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 437/2020/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2020 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: 2287/2020/QĐ- PT ngày 21 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2020/QĐ- PT ngày 07 tháng 9 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3633./2020/QĐ- PT ngày 30 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Bùi Thị N, sinh năm 1956 (xin xử vắng mặt).

Địa chỉ: 92/5 đường Q, Phường 8, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1938 (vắng mặt).

Địa chỉ: 931 đường T1, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970 (Giấy ủy quyền ngày 16/01/2019)(có mặt).

Địa chỉ: 314 Lô E, Chung cư N1, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: 314 Lô E, Chung cư N1, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Bà Phạm Thị Thanh S, sinh năm 1974 (Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020) (có mặt).

Địa chỉ: 266/10 Khu phố 4, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn Minh N2, sinh năm 1958, (có mặt).

Địa chỉ: 497/44 đường P, Phường 13, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông N2:* Ông Lê Vũ T3- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3. Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1936, (vắng mặt).

Địa chỉ: 159 đường N1, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lưu Thị T4, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: 931 đường T1, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh,

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T4:* Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1970 (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/02/2020)(có mặt).

Địa chỉ: 314 Lô E, Chung cư N1, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: 13 đường 817A đường T5, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Bình V(Giấy ủy quyền ngày 04/9/2020);

Địa chỉ: 13 đường 817A đường T5, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh,

6. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: 332 đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Hồng H1; địa chỉ: 332 đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt) (Giấy ủy quyền ngày 10/3/2020).

7. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G.

Địa chỉ trụ sở: 391 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim T6, sinh năm 1981; địa chỉ: 391 đường Q, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (Giấy ủy quyền ngày 30/7/2018) (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T - bị đơn và bà Lưu Thị T4 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung Đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn bà Bùi Thị N trình bày:*

Bà N có mua từ ông Nguyễn Văn Minh N2 phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc thửa đất này trước đây thuộc Bảng khoán 318 do bà Trịnh Thị B đứng bộ, nay thuộc thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G (Thửa 366, Tờ bản đồ số 2 theo Tài liệu 299/TTg). Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục hợp thức hóa phần đất nêu trên, Bà N được Ủy ban nhân dân quận G trả lời rằng, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSĐĐ/253/UB/GV-04) ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T. Bà N cho rằng, việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên cho ông T là không đúng, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc mua bán giữa bà với ông N2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, do Bà N và ông N2 tự thỏa thuận giải quyết việc mua bán nên bà N không còn tranh chấp và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà theo quy định pháp luật.

*- Theo Đơn yêu cầu độc lập, các bản khai, biên bản hòa giải, cũng như lời khai tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Minh N2 trình bày:*

Năm 1995, ông N2 có nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Thị B phần đất có diện tích 6.200m<sup>2</sup> thuộc Bảng khoán 318, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy mua bán tay ngày 24/4/1995. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông N2 tự phân thành nhiều lô và bán lại cho một số người. Đối với lô đất đang tranh chấp, ông N2 chưa bán cho ai. Sau khoảng thời gian hơn 10 năm đi chấp hành án về, năm 2016 ông về nhà và dọn dẹp lô đất trên, xây căn nhà tôn và sau này xây căn nhà cấp 4, chi phí hơn 300.000.000 đồng. Sau đó ông mới biết được là lô đất này đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Hồng T. Trong quá trình Tòa án quận G thụ lý vụ án, ông T lại tiếp tục tặng cho lô đất này cho bà Nguyễn Thị Thúy H. Ông N2 cho rằng việc lô đất này thuộc quyền sử dụng của ông, ông không bán cho ông T nhưng Ủy ban nhân dân quận G lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất trên cho ông T là không đúng, từ đó dẫn đến ông T tiếp tục làm thủ tục tặng cho bà H là hoàn toàn trái pháp luật. Do đó, ông N2 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy nội dung cập nhật đăng bộ quyền sử dụng đất ngày 08/3/2018 tên bà Nguyễn Thị Thúy H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004; tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông T và bà H là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 cấp cho ông Nguyễn Hồng T; công nhận quyền sử dụng đối với thửa số 04, Tờ bản đồ 53, Phường 11, quận G (theo tài liệu đo 2001) thuộc thửa đất số 366, Tờ bản đồ số 2 (theo Tài liệu 299/TTg) cho ông Nguyễn Văn Minh N2.

*Theo nội dung các bản khai, biên bản hòa giải, cũng như lời khai tại phiên tòa, bị đơn - ông Nguyễn Hồng T và người đại diện theo ủy quyền của ông là bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2019, bà H khai rằng: Lô đất đang tranh chấp là do ông T mua của bà Trịnh Thị B vào năm 1995, khi mua thì hai bên có lập giấy mua bán tay có Ủy ban nhân dân Phường 11, quận G xác nhận. Bà B là người giao đất cho ông T vào năm 1995, hai bên không có lập biên bản

giao đất, không có cắm mốc ranh đất. Từ khi nhận đất, ông T không quản lý, sử dụng đến năm 2004 được cấp chủ quyền thì mới xây hàng rào bảo vệ đất. Toàn bộ hồ sơ bản chính trong đó có giấy mua bán tay với bà B thì gia đình đã nộp cho Ủy ban nhân dân quận khi làm thủ tục xin cấp giấy chủ quyền và không còn giữ bản sao nào. Việc ông N2 cho rằng đất bà B giao để cấp cho ông T là thửa khác nhưng ông T được Ủy ban nhân dân quận G cấp là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông N2 thì ông T không đồng ý, bà H khẳng định thửa đất ông T được cấp chủ quyền là thửa đất trước đây mua của bà B và giờ ông T đã tặng cho bà H.

Sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa, đến phiên tòa ngày 17/3/2020, bà H - đại diện ủy quyền của bị đơn thay đổi lời khai, bà H khai rằng phần đất tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 360 trước đây ông T mua của ông N2 bằng giấy tay vào năm 1995 nhưng do sau khi bán xong ông N2 lại bán lại thửa đất này cho người khác nên mới đổi lại thửa đất của bà B cho ông T. Ông T có ra Ủy ban nhân dân phường ký giấy tờ mua bán và toàn bộ giấy tờ này đều nộp cho Ủy ban để xin cấp chủ quyền. Còn giấy mua bán tay với ông N2 thì đã làm thất lạc. Việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T là đúng quy định nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Minh N2.

*Theo nội dung các bản khai, biên bản hòa giải, cũng như lời khai tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thúy H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:*

Thửa đất tranh chấp trong vụ án là do ông T mua bằng giấy tay của ông N2, nhưng sau khi bán cho ông T thì ông N2 lại bán cho người khác nên buộc ông T phải nhận một thửa đất khác của bà B. Ông T có ra ký giấy tờ tại phường sau đó nộp toàn bộ giấy tờ cho Ủy ban để xin cấp giấy chủ quyền. Thửa đất tranh chấp trong vụ án chính là thửa đất ông N2 đã bán cho ông T năm 1995, ông N2 lợi dụng sự nhầm lẫn về số thửa để khởi kiện tranh chấp đòi lại đất là không có cơ sở. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 nêu trên, do tuổi cao sức yếu nên cha mẹ bà H đã tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà theo đúng quy định pháp luật. Việc ông N2 tự ý xây dựng căn nhà trên đất của bà H là bất hợp pháp. Bà H thống nhất với bị đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Minh N2.

*Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lưu Thị T4, có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:*

Bà T4 thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn ông Nguyễn Hồng T, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Minh N2.

*Theo Biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trịnh Thị B trình bày:*

Bà B là người bán đất cho ông Nguyễn Văn Minh N2, Bà B không biết ông T, Bà N là ai. Trước đây bà B có bán cho ông N2 phần đất diện tích khoảng 6.300m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường 11, quận G. Việc mua bán là mua đứt bán đoạn, bà đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ đất cho ông N2. Sau khi bán, ông N2 có nhờ ký một số giấy tờ cho những người mua lại của ông N2, việc ông N2 bán cho ai, bán như thế nào bà B không biết. Bà B cho rằng bà không còn liên quan gì đến thửa đất đã bán nên không có ý kiến gì đối với vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Tại Công văn số 15/CCQ8 ngày 08/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Quận 8 trình bày:*

Việc công chứng hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thúy H đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4, Tờ bản đồ số 53, Phường 11, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 000544 ngày 15/01/2018 đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Liên quan đến nội dung tranh chấp của các bên, Văn phòng công chứng Quận 8 không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

*Theo Bản tự khai ngày 03/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận G, có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Trần Trung trình bày:*

Năm 2004, ông Nguyễn Hồng T có lập thủ tục xin giao đất để xây dựng nhà ở tại Phường Quản lý đô thị quận G. Diện tích khu đất là 66,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 4, Tờ bản đồ 53 Phường 11, quận G. Nguồn gốc đất thuộc Bằng khoán 318 do bà Trịnh Thị B đứng bộ và do ông Trịnh Văn M sử dụng. Năm 1983, ông Minh có đăng ký đất và được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 651/GCN-RĐ ngày 30/7/1984 với diện tích toàn bộ là 945m<sup>2</sup>. Năm 2003, ông Minh có làm giấy cam kết là phần đất trên năm 1996 ông đã giao trả lại cho bà B diện tích 800m<sup>2</sup> và ông cam kết không có tranh chấp, khiếu nại gì. Ngày 21/9/1996, bà B có đơn xin giao trả phần đất có diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 360, Tờ bản đồ số 2 cho Nhà nước để xem xét giao lại cho ông Nguyễn Hồng T để xây nhà. Cùng ngày, ông T có đơn

xin cấp phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 360, Tờ bản đồ số 2 do bà B đăng ký, được Ủy ban nhân dân Phường 11, quận G xác nhận. Năm 2003, ông T nộp hồ sơ xin Ủy ban nhân dân thành phố giao 75m<sup>2</sup> đất (chưa trừ 8,7m<sup>2</sup> lộ giới) để xây dựng nhà, được Ủy ban nhân dân quận G chấp thuận theo Tờ trình số 180/TT-UB-QLĐT ngày 13/01/2003. Ngày 24/6/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2936/QĐ-UB về việc thu hồi giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở. Theo đó: Thu hồi, đồng thời giao quyền sử dụng đất lâu dài cho ông Nguyễn Hồng T, diện tích 66,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 4, Tờ bản đồ số 53, Phường 11, quận G; Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Trịnh Văn M; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng T sau khi ông T hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và bồi thường cho chủ sử dụng đất theo quy định. Như vậy, căn cứ Quyết định số 06/2003/QĐ-UB ngày 07/01/2003 và Quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18/5/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 2936/QĐ-UB ngày 24/6/2004 thì việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

*Theo Bản tự khai ngày 17/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Kim T6 trình bày:*

Thửa đất số 4, Tờ bản đồ 53, Phường 11, quận G được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T. Năm 2018, bà Nguyễn Thị Thúy H được ông T tặng cho theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 8, trước bạ ngày 31/01/2018. Bà H có nộp hồ sơ yêu cầu cập nhật đăng bộ quyền sử dụng và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G cập nhật biến động ngày 08/3/2018. Việc thực hiện đăng ký chuyển quyền sử dụng cho bà H như nêu trên là đúng quy định theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 437/2020/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định***

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Minh N2.

- Công nhận phần đất có diện tích 69,02m<sup>2</sup>, thuộc thửa 4<sup>-1</sup>, Tờ bản đồ 53, Phường 11, quận G (Tài liệu 2002) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 127917/TTĐĐBĐ-VPTT của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/8/2019 cho ông Nguyễn Văn Minh N2.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 8 giữa ông Nguyễn Hồng T, bà Lưu Thị T4 và bà Nguyễn Thị Thúy H vô hiệu.

- Hủy phần nội dung cập nhật đăng bộ ngày 08/3/2018 tên Nguyễn Thị Thúy H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T.

Ông N2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/4/2020, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 4563/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 437/2020/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N2.

Ngày 10/4/2020, bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T - bị đơn và bà Lưu Thị T4 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N2.



Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T - bị đơn và bà Lưu Thị T4 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bà H trình bày:* Bà N khởi kiện không có cơ sở pháp lý. Ông N2 cho rằng không có bán cho ông T là không có cơ sở vì tại đơn yêu cầu độc lập ông N2 trình bày có chuyển nhượng cho ông T thửa 360, nhờ bà B làm thủ tục. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N2 trình bày đánh máy có sự nhầm lẫn, ông có thỏa thuận bán thửa 360 cho ông T nhưng không thành. Tòa án cấp sơ thẩm bỏ qua tình tiết này. Bà B có lời khai không bán đất cho ông T, bà B lập thủ tục cho ông T theo qui định của pháp luật. Năm 2004 ông T được cấp quyền sử dụng đất theo qui định. Ông T đăng ký thửa đất 366 do ông N2 giao thửa đất này cho ông T. Giấy tờ mua bán ghi thửa 360, không biết thửa giao cho ông là thửa số mấy. UBND quận G trình bày bà B giao trả thửa 360 là không chính xác, có sai sót cho nên UBND quận G điều chỉnh lại thành thửa 366. Ông N2 bán một thửa, giao một thửa khác. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án, bác yêu cầu khởi kiện của ông N2, buộc ông N2 tháo dỡ công trình, trả lại đất cho ông T và bà T4.

*Bà S trình bày:* Đơn yêu cầu độc lập của ông N2 thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T 80 m<sup>2</sup>, nhờ bà B làm thủ tục. Bà B giao đất cho ông T theo yêu cầu của ông N2. UBND quận G xác nhận sai sót số thửa vì không có bản vẽ. Ông N2 không có giao dịch mua bán đất với ông T7. Ông N2 chỉ giao thửa đất 366 cho ông T do đó đủ chứng cứ ông N2 có gian dối trong giao dịch mua bán. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án, bác yêu cầu khởi kiện của ông N2, buộc ông N2 tháo dỡ công trình, trả lại đất cho ông T và bà T4.

*Ông N2 trình bày:* Đề nghị đại diện bị đơn và bà S đại diện bà H cung cấp chứng cứ nếu có chữ ký của ông ký mua bán, nhận tiền, ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Minh N2 là Luật sư Lê Vũ T3 trình bày:*

Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bị đơn, bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên án sơ thẩm vì nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông N2. Đất nằm trong diện tích ông N2 mua của bà B vào năm 1995. Ông N2 bán cho nhiều người, có giấy tay bán đất. Phần đất tranh chấp, ông N2 không có bán cho ông T. Khi đi tù về, ông N2 xây

dựng nhà và ở ổn định, không có ai tranh chấp. Ông T cũng như đại diện của ông T không cung cấp giấy tờ thể hiện việc mua bán thửa 366 giữa ông N2 với ông T. Ông T được cấp giấy có sự sai sót nghiêm trọng về số thửa. Lời khai của bị đơn không có căn cứ, có nhiều mâu thuẫn. Trong suốt quá trình giải quyết, ông T không cung cấp chứng cứ gì, chỉ có lời khai mâu thuẫn, không cung cấp bằng chứng, bản sao giấy tờ mua bán tay, việc đổi đất, giao nhận đất, giao tiền. Mặt khác, lời khai của bà B đã khẳng định bà B bán đất cho ông N2, bà không biết ông T là ai. Việc thay đổi lời khai của bị đơn thể hiện giữa ông T và ông N2 không có việc chuyển nhượng đất. Việc cập nhật sang tên trong quá trình xem xét có ghi sai số thửa đất, không cử người xuống hiện trường để xác nhận có đúng vị trí không. UBND quận G tự thay đổi thửa 360 thành thửa 366 trong khi thửa đất khác nhau, người đăng ký cũng khác nhau. Do vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho ông T không đúng quy định pháp luật, cấp đất cho ông N2 là đúng. Việc chuyển nhượng đất của ông T, bà T4 cho bà H vi phạm Luật đất đai lúc đó bà N đã có đơn tranh chấp. Về Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có cơ sở, mâu thuẫn đối lập nhau. Ông T mua đất không biết đất ở đâu, số tiền, số thửa. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định không có xác lập giao dịch thửa 366 giữa ông N2 với ông T, quyền sử dụng đất của ông N2. Đề nghị Viện kiểm sát rút lại kháng nghị.

*UBND Quận G trình bày:* Khi bà B giao trả đất, không có bản vẽ kèm theo nên không có kiểm tra. Khi cấp đất năm 2003 cho ông T có kiểm tra cắm mốc thửa số 4.

*Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trình bày:* Việc cho tặng chi nhánh kiểm tra trên dữ liệu ngăn chặn không có các cơ quan chức năng chuyển đến. Thời điểm cho tặng không có tranh chấp.

*Ông N2 trình bày:* Ông đã từng làm hồ sơ về đất, hồ sơ phải có 05 tờ đơn giao trả đất, 05 tờ đơn xin cấp đất, 04 tờ xin sử dụng đất xây dựng, 04 tờ bản đồ giải thửa nhưng hồ sơ sao lục không có 04 tờ bản đồ giải thửa.

*Bà H trình bày:* Ông N2 cố tình xây dựng lấn chiếm. Khi ba bà tặng cho đất cho bà, ông N2 xây dựng không có xin giấy phép. Thửa 360 bà B không có chủ quyền. Bà B chỉ có chủ quyền thửa 366. Phường 11 quận G đánh máy lộn thửa đất.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, đại diện bị đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa đất tranh chấp thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T, cập nhật đăng bộ sang tên bà Nguyễn Thị

Thúy H ngày 08/3/2018. Thửa đất nêu trên thuộc Bảng khoán 318 Hạnh Thông Tây do bà Trịnh Thị B đứng bộ; theo Tài liệu 299/TTg thuộc thửa đất số 366, Tờ bản đồ số 2; theo Tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa 377, Tờ bản đồ số 1 và theo Tài liệu đo 2001 thuộc thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G.

Năm 1995, bà B bán cho ông N2 diện tích 6.280m<sup>2</sup> đất theo Giấy tay ngày 24/4/1995, trong đó có thửa đất số 4 hiện đang tranh chấp trong vụ án này. Sau khi mua từ bà B, ông N2 phân chia diện tích đất trên thành nhiều lô và bán cho nhiều người khác, hiện nay, nhiều người được ông N2 bán trước đây đều có đầy đủ giấy tờ mua bán tay với ông N2 và được cấp chủ quyền đúng quy định. Ông N2 cho rằng ông không có bán cho ông T thửa đất số 4 đang tranh chấp trong vụ án này. Ông N2 khai trước đây có thực hiện giao dịch mua bán đất thửa 360 với ông T nhưng không thành, ông N2 không có nhận tiền từ ông T. Ông T cho rằng ông N2 bán thửa 360 nhưng không thành, bán qua thửa 366 và ông T quản lý đất từ năm 1996 đến nay. Việc mua bán đất thửa 360 sau đó chuyển đổi sang thửa 366 nhưng đại diện của ông T không cung cấp tài liệu chứng cứ của việc mua bán đất thửa 360, đổi đất thửa 366. Bà B trình bày bán đất cho ông N2, không bán cho ai khác. Công văn của UBND quận G thừa nhận có sự sai sót khi cấp giấy cho ông T nhưng không xác định rõ nguyên nhân sự sai sót này. Bị đơn yêu cầu công nhận thửa 366 là không có căn cứ chấp nhận. Ông T không có quyền sở hữu hợp pháp nên việc chuyển nhượng cho bà H không đúng quy định. Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284 và khoản Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đình chỉ xét xử phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Kháng nghị của Viện

kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T - bị đơn và bà Lưu Thị T4 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Thửa đất thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T, cập nhật đăng bộ sang tên bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 08/3/2018 có nguồn gốc như sau:

[3.2] Thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G thuộc Bảng khoán 318 Hạnh Thông Tây do bà Trịnh Thị B đứng bộ;

Theo Tài liệu 299/TTg thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G thuộc thửa đất số 366, Tờ bản đồ số 2 do ông Trịnh Văn M đăng ký;

Theo Tài liệu 02/CT-UB thửa số 04, Tờ 53, Phường 11, quận G thuộc thửa 377, Tờ bản đồ số 1.

Thửa đất số 360 theo tài liệu 299/TTg, tờ bản đồ số 2 do ông Huỳnh Văn T7 đăng ký và vị trí 360 này không nằm trong Bảng khoán 318 Hạnh Thông Tây do bà Trịnh Thị B đăng bộ.

[3.3] Năm 1995, Bà B bán cho ông N2 diện tích 6.280m<sup>2</sup> đất theo Giấy tay ngày 24/4/1995, trong đó có thửa đất số 4 hiện đang tranh chấp trong vụ án này. Theo lời khai của ông N2, sau khi mua từ bà B, ông N2 phân chia diện tích đất trên thành nhiều lô và bán cho nhiều người khác, hiện nay, nhiều người được ông bán trước đây đều có đầy đủ giấy tờ mua bán tay với ông và được cấp chủ quyền đúng quy định. Ông N2 cho rằng ông không có bán cho ông T thửa đất số 4 đang tranh chấp trong vụ án này. Ông N2 khai trước đây có thực hiện giao dịch mua bán đất thửa 360 với ông T nhưng không thành, ông không có nhận tiền từ ông T.

Phía bị đơn ông Nguyễn Hồng T (có bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền) có lời khai không thống nhất, cụ thể: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2019, bị đơn khai là thửa đất số 4 này mua giấy tay từ bà B, chính bà B là người trực tiếp giao đất cho ông T, nhưng không còn giữ giấy tay mua bán. Sau đó phía bị đơn lại khai rằng thửa đất số 4 này là do ông T mua từ

ông N2 nhưng do giấy tờ mua bán bị thất lạc nên ông N2 nhờ bà B ký giấy tờ xin giao đất để ông T làm hợp thức hóa xin cấp giấy chủ quyền. Đến phiên tòa ngày 17/3/2020, phía nguyên đơn lại thay đổi lời khai rằng, ban đầu ông N2 bán cho ông T thửa đất số 360 nhưng sau đó ông N2 lại bán thửa đất này cho người khác nên mới giao thửa 366 cho ông T và khi giao thửa 366 cho ông T thì ông N2 đã lấy lại hết giấy tờ mua bán thửa 360 và không lập lại hợp đồng mua bán thửa 366, không lập biên bản giao đất. Sau đó bà B đã ký vào Đơn xin giao trả đất năm 1996 để giao đất cho Nhà nước để Nhà nước xem xét giao cho ông Nguyễn Hồng T. Lúc đó, do không để ý nên không biết thửa đất bị ghi sai (ghi thửa 360, thay vì đúng phải là thửa 366). Đến năm 2004 ông T được cấp Giấy chủ quyền và ông T đã xây tường rào để quản lý đất nhưng đến cuối năm 2016 thì phát hiện tường rào bị ông N2 đập bỏ và xây nhà không phép trên phần đất này. Xét lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thống nhất, đồng thời bị đơn không cung cấp được Giấy mua bán tay thể hiện ông N2 đã ký chuyển nhượng thửa 360 sau đổi sang thửa 366 cũng như các tài liệu khác thể hiện giá tiền mua bán, việc giao nhận tiền, giao nhận đất giữa ông N2 và ông T.

[3.4] Bà Trịnh Thị B có lời khai rằng, trước đây bà B có bán cho ông N2 phần đất diện tích đất khoảng 6.300m<sup>2</sup> tọa lạc tại Phường 11, quận G, việc mua bán là mua đứt bán đoạn, bà đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ đất cho ông N2, bà B không biết ông T là ai. Sau khi bán, ông N2 có nhờ ký một số giấy tờ cho những người mua lại của ông N2, việc ông N2 bán cho ai, bán như thế nào Bà B không biết.

[3.5] Đơn xin giao trả đất ngày 21/9/1996 của bà B (Bút lục 32) xin giao trả một phần thửa 360, diện tích 80 m<sup>2</sup> để Nhà nước xem xét giao cho ông Nguyễn Hồng T làm nhà ở diện tích 80 m<sup>2</sup>; diện tích còn lại Nhà nước phân bổ theo kế hoạch của địa phương. Người được giao sử dụng phần đất này bồi thường cho Bà B theo đúng luật đất đai.

Ông T không xuất trình được các giấy tờ đã trả tiền cho ông N2 hay bà B đối với phần đất này.

[3.6] Theo Công văn số 836/TNMT ngày 02/11/2018, Ủy ban nhân dân quận G xác định hồ sơ về việc giao đất cho ông Nguyễn Hồng T ghi thửa 360 là chưa chính xác do có sai sót về số thửa, theo đúng phải ghi là thửa 366.

Ủy ban nhân dân quận G và người đại diện theo ủy quyền đều có văn bản khai rằng trong quá trình xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa

đất nêu trên cho ông Nguyễn Hồng T thì hồ sơ có ghi sai về số thửa đất, tuy nhiên Ủy ban nhân dân quận G không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện cho việc sai sót này. Ngoài ra, trong quá trình xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, Ủy ban nhân dân quận G phải kiểm tra thửa đất số 366 có đúng vị trí thửa đất 360 theo hồ sơ mà bà B giao trả để cấp cho ông T không. Trong trường hợp phát hiện đúng vị trí nhưng không đúng số thửa đất thì Ủy ban nhân dân quận G phải yêu cầu bà B, ông T có văn bản điều chỉnh lại số thửa đất cho đúng, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T không có tài liệu này. Mặt khác, trong hồ sơ xin giao đất của bà B và hồ sơ xin cấp đất của ông T (do Ủy ban nhân dân quận G cung cấp) thể hiện rõ thửa đất bà B giao và thửa đất ông T xin cấp là thửa số 360.

Như vậy, năm 1996, bà B có làm thủ tục giao trả đất cho Nhà nước đối với thửa đất số 360 tại Phường 11, quận G để Nhà nước xem xét cấp lại cho ông Nguyễn Hồng T. Đến ngày 10/8/2004, ông T được Ủy ban nhân dân quận G cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 366, Phường 11, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04). Thửa đất số 366 nêu trên có nguồn gốc do ông N2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B và ông N2 không có chuyển nhượng thửa 366 này cho ông T. Bị đơn ông Nguyễn Hồng T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp (thửa 366) là ông T mua của ông N2 năm 1995 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nên việc Ủy ban nhân dân quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định pháp luật, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N2 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên cho ông N2 là có cơ sở.

[3.7] Do ông T không có quyền sử dụng thửa đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T bị hủy theo nhận định nêu trên nên việc ông T tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà H là không đúng quy định. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 8 vô hiệu theo quy định pháp luật. Từ đó, nội dung cập nhật đăng bộ ngày 08/3/2018 tên Nguyễn Thị Thúy H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định nên bị hủy.

Hơn nữa, chính bà H cũng thừa nhận tại biên bản hòa giải ngày 03/7/2019 (Bút lục 176) năm 2017 bà phát hiện có người xây dựng trên phần đất và báo chính quyền địa phương xử lý. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 25/3/2020

thì bà H đại diện trình bày cuối năm 2016 khi đi ngang qua thửa đất, ông T mới phát hiện có người phá hàng rào, xây dựng nhà trên đất, báo chính quyền nhưng ông T vẫn không khởi kiện tại Tòa án. Biên bản hòa giải ngày 24/01/2019 tại UBND Phường 11 quận G thì bà H có trình bày khi bà đi ngang qua đất chỉ cho ông T có người xây dựng thì ông T nói làm thủ tục tặng cho phần đất cho bà để bà H đi đòi lại đất. Như vậy, vào thời điểm lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018 giữa ông T, bà T4 cho bà H thì trên đất có xây dựng nhà nhưng các bên không khai và chỉ chuyển nhượng đất trên giấy tờ là không đúng với hiện trạng thực tế về tài sản chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong trường hợp ông T có tranh chấp đối với thửa 360 với ông N2 thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật là có căn cứ.

[2.7] Các nội dung khác của án sơ thẩm, không có kháng cáo kháng nghị nên giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng nghị này và không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T - bị đơn và bà Lưu Thị T4 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N2 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng T và bà Lưu Thị T4 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 255, Điều 256, Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 166, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng nghị này.

Không chấp nhận kháng cáo của và bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T - bị đơn và bà Lưu Thị T4 - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 437/2020/DS-ST ngày 30/3/2020 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

1. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn Minh N2.

- Công nhận phần đất có diện tích 69,02m<sup>2</sup>, thuộc thửa 4<sup>-1</sup>, Tờ bản đồ 53, Phường 11, quận G (Tài liệu 2002) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 127917/TTĐĐBĐ-VPTT của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/8/2019 cho ông Nguyễn Văn Minh N2.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 000544 ký ngày 15/01/2018 tại Văn phòng công chứng Quận 8 giữa ông Nguyễn Hồng T, bà Lưu Thị T4 và bà Nguyễn Thị Thúy H vô hiệu.

- Hủy phần nội dung cập nhật đăng bộ ngày 08/3/2018 tên Nguyễn Thị Thúy H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W354669 (Số vào sổ cấp GCN: 00294/2BQSDĐ/253/UB/GV-04) do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn Hồng T.

Ông N2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.



### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hồng T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Bùi Thị N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0028647 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Minh N2 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2018/0008216 ngày 06/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

### 4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng T và bà Lưu Thị T4 được miễn án phí.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Hồng T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0091595 ngày 20/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Lưu Thị T4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0091596 ngày 20/5/2020 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 dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu (Án – Trú)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Đinh Ngọc Thu Hương**

