

Bản án số: 633/2024/DS-PT

Ngày 14/8/2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

## NHÂN DANH

### NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

### TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

*Các Thẩm phán:* Ông Vương Minh Tâm

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2024/DSPT ngày 07/5/2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2565/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2225/2024/QĐPT-DS, ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Văn C, sinh năm 1955; cư trú tại: D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Phạm Bùi Diễm S, sinh năm 1995; nơi cư trú: 91 Tân T, thị trấn Tân T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Phan Văn Tr, sinh năm 1945; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Phan Phương B, sinh năm 1985; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Theo giấy ủy quyền ngày 06/10/2020; có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Lương Quang M là Luật sư của Công ty Luật TNHH Saigon S thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở: 349 Tân T, thị trấn Tân T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân huyện Bình C:* Bà Hồ Ngọc H, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình C là người đại diện theo ủy quyền; Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2021; vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Th, sinh năm 1956; vắng mặt.

3. Ông Võ Tấn T, sinh năm 1978; vắng mặt.

4. Bà Võ Thị Mỹ C, sinh năm 1983; vắng mặt.

5. Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1985; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Th, ông T, bà Chi bà H:* Ông Võ Minh S, sinh năm 1980; cư trú tại: D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 27/6/2022, ngày 18/11/2021, ngày 27/6/2022, ngày 27/6/2022; vắng mặt.

6. Ông Võ Minh S, sinh năm 1980; vắng mặt; cư trú tại: D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn vắng mặt.

7. Bà Võ Thị H, sinh năm 1943; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà H:* Ông Phan Phương B, sinh năm 1985; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Giấy ủy quyền ngày 06/10/2020; có mặt.

8. Bà Phan Kim T, sinh năm 1964; cư trú tại: A12/316, tổ 12, ấp 1, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

9. Bà Phan Thị H, sinh năm 1980; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà T, bà H:* Ông Phan Phương B, sinh năm 1985; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền; Giấy ủy quyền ngày 12/9/2023; có mặt.

10. Ông Phan Văn H, sinh năm 1969; cư trú tại: B14/1A tổ 14, ấp 2, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

11. Bà Phan Thị M, sinh năm 1971; cư trú tại: A3/62 tổ 3, ấp 1, xã Bình L, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

12. Ông Phan Văn P, sinh năm 1977; cư trú tại: C7/27E tổ 7, ấp 3, xã Tân Quý T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

13. Ông Phan Phương B, sinh năm 1985; cư trú tại: D8/237 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn Tr là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn C có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Bùi Diễm S trình bày:*

Nguyên đơn ông Võ Văn C khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Phan Văn Tr trả lại phần đất của ông C bị ông Tr chiếm dụng có diện tích 348,5m<sup>2</sup> theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/5/2022, thuộc tờ bản đồ số 52, Bộ địa chính xã Tân N, huyện Bình C (Tài liệu năm 2005); tờ bản đồ số 17, Bộ địa chính xã Tân N, huyện Bình C (Tài liệu 02/CT-UB); nay thuộc xã Tân N, huyện Bình C; tọa lạc tại địa chỉ số D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc phần đất tranh chấp: Thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn S. Năm 1987, ông S đã chia đất cho 04 người con gồm: Võ Thị H, Võ Thị N, Võ Văn C, Võ Văn T. Mỗi người con đều được chia một phần đất theo ranh giới rõ ràng và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 01/7/1995 Ủy ban nhân dân huyện Bình C đã cấp Giấy chứng nhận số 830QSDĐ cho hộ gia đình ông Võ Văn C, cấp đổi Giấy chứng nhận mới cùng số vào ngày 20/3/2001, đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.808m<sup>2</sup>, được gia hạn thời gian sử dụng đất đến năm 2065.

Ngày 19/9/2020, do đã lớn tuổi và không đủ sức khỏe, ông Võ Văn C muốn lập thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho con trai là ông Võ Minh S nên yêu cầu anh rể là ông Phan Văn Tr trả lại 348,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 337 (Tài liệu 02/CT-UB) nhưng ông Tr không đồng ý. Khi gia đình nguyên đơn đến nhà ông Phan Văn Tr trao đổi việc trên, bà Võ Thị H có xác nhận đã tự ý kê khai sử dụng phần đất của gia đình ông C và hứa sẽ trả lại với điều kiện gia đình ông C phải trả lại tiền công canh tác cho gia đình ông Võ Văn Tr. Sau nhiều lần thương lượng ông Cỏn quyết định khởi kiện ông Tr.

Nguyên đơn đồng ý với Chứng thư định giá số A.310/22/SaigonPA/HS ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài G về giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp trên là: 603.602.000 đồng. Đối với các chi phí tố tụng nguyên đơn đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa ngày 20/9/2023, bà S và ông S cùng xác nhận: Đầu năm 2021 ông C đã tặng cho ông Võ Minh S toàn bộ quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Bình C cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 830QSDĐ

ngày 20/3/2001, ông đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình C cập nhật sang tên ngày 06/4/2021. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp để nguyên đơn giao lại cho ông S.

*Tại đơn phản tố, các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn Tr có người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Phương B trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 307681, số vào sổ cấp 830/QSDD do Ủy ban nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/3/2001 cho hộ ông Võ Văn Cón đối với phần diện tích đất 348,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 17, tọa lạc địa chỉ D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận phần đất diện tích đất 348,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 337 tờ bản đồ số 17, tọa lạc địa chỉ: D8/238 đường Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn Tr.

Từ trước năm 1978 đến 1980, gia đình ông Phan Văn Tr canh tác hơn 8.000m<sup>2</sup>, có giấy đóng thuế làm ruộng đầy đủ. Năm 1980, thực hiện theo chính sách “Người cày có ruộng”, gia đình ông Tr chia lại đất ruộng cho hộ Võ Văn C canh tác trồng lúa. Còn phần diện tích 348,5m<sup>2</sup> hiện đang tranh chấp thì gia đình bị đơn vẫn sử dụng trồng ớt và hoa màu. Đến tháng 3/2012 do trồng hoa màu không hiệu quả, gia đình bị đơn chuyển sang trồng lúa, có phân ranh giới rõ ràng với hộ ông Võ Văn C. Thực tế, gia đình bị đơn đã canh tác trên mảnh ruộng này từ năm 1978 đến nay và không xảy ra tranh chấp gì trong suốt thời gian trên, tất cả hộ lân cận đều biết rõ. Tuy nhiên, vì sai sót trong quá trình cấp Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Bình C năm 2001 nên phần diện tích đất 348,5m<sup>2</sup> thuộc phần đất của gia đình bị đơn lại nằm trong thửa 337 - thửa đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông C. Do mãi mê canh tác nên ông Tr đã sơ suất không xem lại phân ranh giới đất, mãi cho đến ngày 15/9/2020 ông Troi mới biết khi được ông Võ Văn C thông báo đòi đất. Vì sai lầm Ủy ban nhân dân huyện Bình C đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Tr nên ông yêu cầu Tòa án xem xét, công nhận phần đất trên cho gia đình ông.

Bị đơn đồng ý với Chứng thư định giá số A.310/22/SaigonPA/HS ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài G về giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp trên là: 603.602.000 đồng.

*Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T, ông Võ Tấn T, bà Võ Thị Mỹ Ch, bà Võ Thị Mỹ H - cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn S trình bày:*

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị H, bà Phan Kim T, bà Phan Thị H - cùng ủy quyền cho ông Phan Phương B; ông Phan Văn H, bà Phan Thị M, ông Phan Văn Ph, ông Phan Phương B trình bày:*

Thống nhất với trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân huyện Bình C có Người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Ngọc H trình bày:*

Căn cứ hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình C cấp cho hộ ông Võ Văn C ngày 01 tháng 7 năm 1995 (cấp đổi ngày 20 tháng 3 năm 2001) được sao lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình C cung cấp theo số 000884 ngày 21 tháng 10 năm 2021, gồm có:

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông Võ Văn C lập ngày 02 tháng 03 năm 1995 cho phần đất thuộc các thửa 415, 337, 114 tờ 17 tài liệu 02/CT-UB với tổng diện tích 5.908m<sup>2</sup>, đã được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Tân N xác nhận thuận cấp ngày 18 tháng 04 năm 1995.

- Tờ trình số 136/ĐC ngày 10 tháng 5 năm 1995 của Phòng Địa Chính huyện Bình C về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Tân N. Tờ trình số 197/ĐC ngày 26 tháng 6 năm 1995 của Phòng Địa Chính huyện Bình C về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Tân N.

- Quyết định số 201/QĐ-UB ngày 01 tháng 7 năm 1995 của Ủy ban nhân dân huyện Bình C về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 245 hộ (có danh sách đính kèm, hộ ông Võ Văn C ở số thứ tự 39). Ngoài ra, Sổ mục kê đất đai theo tài liệu 02/CT-UB được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Tân N thì vị trí khu đất thuộc thửa 337, tờ bản đồ số 17 do ông Võ Văn C kê khai, hộ ông Võ Văn C đã được giải quyết công khai, minh bạch như 244 hộ còn lại theo Quyết định số 201/QĐ-UB ngày 01 tháng 7 năm 1995 của Ủy ban nhân dân. Ngoài những ý kiến nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện Bình C không có yêu cầu nào khác, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2565/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn C về việc:

Buộc bị đơn ông Phan Văn Tr trả lại cho nguyên đơn ông Võ Văn C thửa 337-1 có diện tích 348,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 337 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/5/2022. Tờ bản đồ: số 52, Bộ địa chính xã Tân N, huyện Bình C (theo tài liệu năm 2005). Tờ bản đồ: số 17, Bộ địa chính xã Tân N, huyện Bình C (theo tài liệu 02/CT-UB). Nay thuộc: xã Tân Nhựt, huyện Bình C. Tọa lạc địa chỉ số D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Phan Văn Tr về việc:

- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 307681, số vào sổ cấp 830/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/3/2001 cho hộ ông Võ Văn C đối với phần diện tích đất 348,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 17, tọa lạc địa chỉ D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận phần đất diện tích đất 348,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 337 tờ bản đồ số 17, tọa lạc địa chỉ: D8/238 đường Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn Tr.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 15/12/2023 ông Phan Văn Tr kháng cáo toàn bộ bản án; tại phiên tòa ông Phan Văn Tr giữ nguyên đơn kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tr trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông Troi, sửa bản án sơ thẩm với những lý do sau: Bị đơn đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1978 đến nay, được hai nhân chứng xác nhận; bị đơn chưa bao giờ mượn đất của nguyên đơn. Bản vẽ áp ranh thửa 337 và thửa 367 không liền kề là không phù hợp; chưa xác định thửa 337 diện tích là bao nhiêu, để xác định nguyên đơn có thiếu đất hay không. Đây là sai sót của Văn phòng đất đai, đo vẽ không chính xác. Mặt khác, theo Án Lệ số 33/2020 thì diện tích đất tranh chấp nguyên đơn không sử dụng, bị đơn đã quản lý, sử dụng từ năm 1978 đến nay thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Do đó, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Tr, sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông C, hủy giấy đã cấp cho ông C.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày:* Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 337 có nguồn gốc do cha mẹ của ông C phân chia cho nguyên đơn ông C sử dụng, nhưng do quan hệ anh em rể nên cho bị đơn mượn một phần đất để canh tác, nay nguyên đơn đòi lại đất; theo bản đồ địa chính thì hai thửa đất 337

của nguyên đơn và thửa 367 của bị đơn không liền kề nhau; diện tích đất tranh chấp chỉ có 348,5m<sup>2</sup> là một phần của thửa 337 đã cấp giấy cho ông C và diện tích đất này cũng không đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:* Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Tr: Nguồn gốc đất của cha mẹ phân chia cho các anh em, trong đó ông C được phân chia thửa 337, ông C kê khai đăng ký thửa 337 và cấp giấy QSDĐ cho ông C; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản vẽ của cơ quan chuyên môn, do hai bên đương sự tham gia và ký nhận để làm cơ sở giải quyết vụ án; nay đại diện của người kháng cáo cho rằng bản vẽ này không đúng, dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng pháp luật là không phù hợp, vì ông B là người đại diện ông Tr tham gia và ký nhận. Do đó, kháng cáo của ông Tr không có cơ sở đề nghị bác đơn kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Đơn kháng cáo của ông Phan Văn Trơi đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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

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

[2]. Nguồn gốc đất là do cụ Võ Văn S khai hoang; sau đó cụ Võ Văn Sáu chia cho các con là bà Võ Thị H, bà Võ Thị N, ông Võ Văn T, ông Võ Văn T mỗi người một phần đất. Ông Võ Văn C cho rằng đã cho ông Phan Văn Tr là chồng của bà Võ Thị H mượn diện tích 348,5m<sup>2</sup> trong một phần của thửa 337 để canh tác, nay yêu cầu ông Phan Văn Tr trả lại đất, nhưng ông Phan Văn Tr cho rằng đất của ông Tr canh tác từ năm 1978 đến nay nên không đồng ý trả lại đất cho ông Võ Văn C. Vì vậy, giữa hai bên dẫn đến tranh chấp.

[3]. Theo Sổ mục kê (tài liệu 02/CT-UB), hộ ông Võ Văn C kê khai, đăng ký các thửa 415, 337, 114, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.908m<sup>2</sup>; hộ ông Phan Văn Tr (bà Võ Thị H) không kê khai, đăng ký thửa 337, tờ bản đồ số 17. Mặt khác, ngày 01/7/1995 UBND huyện Bình C cấp Giấy chứng nhận số 830/QSDĐ cho hộ gia đình ông Võ Văn C, cấp đổi lại Giấy chứng nhận mới cùng số vào ngày 20/3/2001, đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.808m<sup>2</sup>, được gia hạn thời gian sử dụng đất đến năm 2065, mục đích sử dụng đất 2L, tọa lạc tại địa chỉ D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C. Ngày 06/02/2001 UBND huyện Bình C cấp Giấy chứng nhận số S.306740 cho hộ ông Phan Văn Tr (bà Võ Thị H) thửa đất 367, tờ bản đồ số 17. Như vậy, thửa đất 337, tờ bản đồ số 17, hộ ông Phan Văn Tr (bà Võ Thị H) không được cụ Võ Văn Sáu tặng cho nên không kê

khai, đăng ký và cũng không được cấp Giấy CNQSDĐ.

[4]. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh lập ngày 26/5/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất tranh chấp là 337-1 thuộc một phần của thửa 337 (Tài liệu 02/CT-UB), đã được UBND huyện Bình C cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Võ Văn Cỏn. Phần đất tranh chấp có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 258; phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp thửa 337-2; phía Nam giáp bờ đất, phía bên kia của bờ đất là thửa 367 của hộ ông Phan Văn Tr (bà Võ Thị H) được UBND huyện Bình C cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Phan Văn Tr (bà Võ Thị H) ngày 06/02/2001. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh lập ngày 26/5/2022 thì diện tích tranh chấp 348,5m<sup>2</sup> nằm hoàn toàn trong thửa 337, đã cấp giấy cho hộ ông Võ Văn C; không liền kề, tiếp giáp với thửa 367, đã cấp giấy cho hộ ông Phan Văn Troi. Do đó, ông Phan Văn Tr cho rằng diện tích 348,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn Tr nhưng UBND huyện Bình C khi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Võ Văn C xác định diện tích 348,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 337 là sai sót không đúng thực tế là hoàn toàn không có cơ sở.

[5]. Mặt khác, thửa 337 là đất trồng lúa; theo tài liệu 02/UB và bản đồ địa chính 2005 thể hiện diện tích 348,5m<sup>2</sup> giáp với đường nước vào thửa 337 để trồng lúa; nếu ông Phan Văn Tr cho rằng diện tích 348,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn Tr thì thửa 337 không còn đường nước vào để sử dụng đất trồng lúa và không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa cho ông Phan Văn Tr như trình bày của người đại diện nguyên đơn là có cơ sở.

[6]. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có diện tích 348,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 337, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ ông Võ Văn C cho ông Phan Văn Tr mượn canh tác là phù hợp và UBND huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy CNQSDĐ ngày 20/3/2001 cho hộ ông Võ Văn C là đúng quy định pháp luật, nên không chấp nhận hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Võ Văn C là có cơ sở. Trong thời gian quản lý, canh tác đất ông Phan Văn Tr đã thu lợi, nên Tòa sơ thẩm không xem xét công sức, quản lý đất là phù hợp.

[7]. Tại cấp phúc thẩm người đại diện cho ông Phan Văn Tr là người kháng cáo có cung cấp USB ghi âm trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng không phải là tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm 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. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm; nên ông Phan Văn Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,



## QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Tr; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2565/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn Cỏn về việc:

Buộc bị đơn ông Phan Văn Tr trả lại cho nguyên đơn ông Võ Văn C thửa 337-1 có diện tích 348,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 337 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/5/2022. Tờ bản đồ: số 52, Bộ địa chính xã Tân N, huyện Bình C (theo tài liệu năm 2005). Tờ bản đồ: số 17, Bộ địa chính xã Tân N, huyện Bình C (theo tài liệu 02/CT-UB). Nay thuộc: xã Tân N, huyện Bình C. Tọa lạc địa chỉ số D8/238 Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Phan Văn Tr về việc:

Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 307681, số vào sổ cấp 830/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/3/2001 cho hộ ông Võ Văn C đối với phần diện tích đất 348,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 17, tọa lạc địa chỉ D8/238 Tân Long, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận phần đất diện tích đất 348,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 337, tờ bản đồ số 17, tọa lạc địa chỉ: D8/238 đường Tân L, ấp 4, xã Tân N, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn Tr.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phan Văn Tr được miễn.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 53.491.550 đồng ông Võ Văn C tạm ứng; buộc ông Phan Văn Tr phải thanh toán cho ông Võ Văn C số tiền 53.491.550 đồng.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Tr được miễn.

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.

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

**THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Văn Công - Vương Minh Tâm**

**Đặng Văn Ý**

***Nơi nhận:***

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

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

**Đặng Văn Ý**