

Bản án số: 389/2025/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 2025
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: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 931/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 470/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 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: 498/2025/QĐPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Minh T, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: C N, khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Châu Thanh T1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: A khu phố Ô, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà Trương Lê Cảnh T2, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ: H T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phan Minh H, Công ty L1

– Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: 4 T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn D, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường F, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim P – Chuyên viên Phòng T5 (vắng mặt).

Địa chỉ: 168 Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X (vắng mặt).

Địa chỉ: S giao dịch bất động sản V, Tầng C Trung tâm thương mại V, A Xa lộ H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Lê Thị Ngân H1, sinh năm 1987 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: A đường F, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 2 N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Võ Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T, trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Châu Thanh T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phan Minh H trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Ông Võ Minh T là con duy nhất của bà Hồ Thị L (sinh năm 1919, chết năm 2006), thuộc diện gia đình có công với cách mạng.

Trong suốt những năm kháng chiến chống Mỹ, gia đình bà L là cơ sở Cách mạng. Bà L đã bỏ tiền ra mua một phần đất ruộng, vườn với diện tích hơn 1,2 ha (đính kèm 128 chứng thư đoạn mãi ruộng do Ủy ban hành chính xã L cấp ngày 21/7/1969 và Trích lục địa bộ tại T địa Gia Định ngày 04/8/1969 của chế độ cũ). Căn cứ bản Trích sao sổ địa bộ số 134/TS-VPĐK-LT ngày 26/11/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H thì các thửa đất này hiện nay là thửa 45, 46, 49, 50 và 51 thuộc tờ bản đồ số 109, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, bà L đã giao cho ông Đoàn Văn T3 cũng là cơ sở cách mạng canh tác nhằm mục đích xây dựng và bảo vệ cơ sở cách mạng tại đây (ông Đoàn Văn T3 là cha ruột của ông Lê Văn D là bị đơn trong vụ án). Việc bà L mua đất rồi giao cho ông T3 canh tác được bà Dương Thị N nguyên là bí thư liên xã L, L và bà Nguyễn Thị Ngọc Á nguyên là cán bộ giao liên từ vùng bùng 6 xã về Huyện Ủ nêu rõ trong văn bản làm chứng (đính kèm văn bản ngày 22/03/1996 của bà Dương Thị N và văn bản ngày 26/03/1996 của bà Nguyễn Thị Ngọc Á).

Từ ngày 30/04/1975, do tin tưởng ông Đoàn Văn T3 là chỗ đồng chí trong kháng chiến và vì lớn tuổi, sức khỏe suy yếu (bà L nhiều lần bị địch bắt, lần cuối

bị giam đến ngày giải phóng) và gia cảnh neo đơn (bà L chỉ có một người con duy nhất là ông Võ Minh T nhưng trong thời gian từ sau giải phóng đến những năm 1980 ông T là thành viên của Đoàn nghệ thuật Đ và thường xuyên được điều động đi khắp mọi miền đất nước để phục vụ đồng bào) nên bà L vẫn để ông Đoàn Văn T3 tiếp tục canh tác toàn bộ diện tích đất trên (không phải cho thuê đất).

Từ khoảng năm 1978, thửa đất nêu trên của bà L được ông T3 đưa vào Tập đoàn sản xuất theo chủ trương chung của Đảng và Nhà nước. Khi có chỉ thị 299/TTg, bà L có đến xã L làm thủ tục kê khai đất thì được biết là ông T3 đã đứng tên kê khai thửa đất trên. Bà L có yêu cầu ông T3 trả lại đất và phản ánh với chính quyền về việc ông T3 “đứng tên đăng ký thửa đất trên là không đúng, có dấu hiệu chiếm đất vì gia đình bà cho ông T3 mượn đất canh tác chứ không cho thuê hay bỏ đất nhưng chưa được giải quyết thì Tập đoàn giải thể, toàn bộ phần đất này được chia lại cho các hộ canh tác gồm các ông Đoàn Văn T3, ông Nguyễn Văn C1 và ông Võ Định C2. Từ năm 1989, sau khi tập đoàn giải thể, bà L đã nhiều lần làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L yêu cầu giải quyết trả lại đất cho bà. Ngày 18/3/1996 Ủy ban nhân dân xã L có văn bản số 33/CV-UB trả lời là không giải quyết trả lại đất cho bà L với các lý do: bà L mua đất nhưng không canh tác mà cho nông dân thuê, các hộ thuê đất của bà L đã đưa đất vô tập đoàn; đất đã được chia cho các hộ khác sau khi tập đoàn giải thể. Bà L không đồng ý với nội dung trả lời này vì thực tế bà không cho ông T3 thuê đất và sau ngày giải phóng miền N 30/4/1975 bà L hoàn toàn không cho thuê đất nữa. Bà đòi lại đất nhưng ông T3 không trả đất. Ủy ban nhân dân không giải quyết tranh chấp đất cho bà mà lại cho phép ông T3 kê khai diện tích đất 3000 m² ghi tên hộ của ông T3 gồm vợ con ông đăng ký quyền sử dụng đất của bà cho thuê là không đúng. Sau khi vợ chồng ông T3 chết, con ông là ông D tiếp tục sử dụng đất của bà L và được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001 khi đất đang có tranh chấp (Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 27/11/2001 tại UBND xã L – nay là UBND phường L đã nộp cho Tòa án). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi đất đang có tranh chấp là vi phạm Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ, tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp; căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Nghị định của Chính phủ thi hành Luật Đất đai 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001 và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ quy định tại Điều 3 và 4 Chương 2 Thông tư 1990/2001/ TT-TCĐC thì việc U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01118 QSDĐ/LE ngày 06/12/2001 cho thửa 50 thuộc tờ bản đồ số 109, phường L, Quận I cho ông Lê Văn D tại thời điểm thửa đất này đang có tranh chấp là trái pháp luật, yêu cầu Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ông T yêu cầu Tòa án áp dụng tiểu mục 2.4 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (đang có hiệu lực pháp luật), quy định về “Giải quyết tranh chấp quyền sử

dụng đất trong trường hợp đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể”

“2.4 Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã mà sau đó tập đoàn sản xuất, hợp tác xã đã bị giải thể.

a) Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nếu đất đó đã được giao cho người khác sử dụng và họ đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo... để được giao quyền sử dụng đất.

Nay ông Võ Minh T đòi lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 109, tọa lạc tại phường L, Quận I, diện tích 3.193,4m² do ông Lê Văn D, địa chỉ: A Đường F, khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, sử dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Thành phố T) đã cấp cho hộ ông Lê Văn D vào năm 2001.

Bị đơn ông Lê Văn D trình bày:

Cha của ông là ông Đào Văn T4 cũng là người đi kháng chiến chung với bà Hồ Thị L. Ông thừa nhận sự trình bày của ông Châu Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của ông T về thửa đất có diện tích khoảng 3000m² đã đưa vào tập đoàn sản xuất vào năm 1978 và chính quyền địa phương đã cho gia đình ông đăng ký sử dụng từ năm 1980 sau khi rời tập đoàn. Nói về nguồn gốc đất ông D cho biết lúc ấy ông còn nhỏ, hộ gia đình ông có 3 người là cha mẹ ông và ông. Do cha ông thoát ly đi theo cách mạng nên khi mẹ ông sinh ông thì lấy họ của mẹ. Khi nhận đất của bà L để hoạt động cách mạng thì mẫu đất khoảng 10.000 ha. Nhưng khi nhà nước đưa đất vào tập đoàn và phân ra cho các gia đình khác theo bình quân nhân khẩu đầu người nhà ông có 3 nhân khẩu nên chính quyền địa phương chỉ cho sử dụng có 3000m² đất. Cha mẹ ông lần lượt qua đời. Ông và vợ con tiếp tục kế thừa quyền sử dụng đất nói trên. Năm 2001, sau nhiều năm tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện T mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Sau đó, đến năm 2009, phần đất nói trên đã bị quy hoạch làm dự án do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X là chủ đầu tư. Ngày 03/6/2009, ông D và vợ con đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đình C tại Phòng C3 thay mặt nhận tiền bồi thường dự án đối với toàn bộ diện tích đất này. Ông C có đưa cho ông số tiền 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Thời hạn ủy quyền là 12 năm. Hai bên đã lập biên bản bàn giao đất và ông cũng đã nhận đủ tiền bán đất cho ông C. Từ khi ủy quyền cho ông C tới nay, coi như nghĩa vụ ông bán đất đã xong, ông không còn liên quan gì đến phần đất đó. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hiện ông C giữ và làm gì ông cũng không biết. Ông đã bán đất cho ông C nên

nay nguyên đơn yêu cầu ông trả lại đất ông cũng không còn đất để trả vì đất đã được nhà nước quy hoạch rồi nên ông không có ý kiến gì về việc đòi lại đất này của phía ông T nữa.

Từ năm 1995 đến năm 2001, bà L liên tục nộp đơn tranh chấp đất này với cha ông và các hộ dân khác tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện T. Tại công văn số 33/CV-UB ngày 18/3/1996, Ủy ban nhân dân xã L, huyện T đã không trả lời và cũng không giải quyết giao trả lại ruộng đất theo nội dung đơn xin lại ruộng đất của bà L hay ghi nhận kết quả hòa giải nào giữa bà L và các hộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C: Theo lời khai của ông D rằng vào năm 2016, ông Nguyễn Đình C đã mua lại diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ gia đình ông D đã được cấp và do đất đã bị quy hoạch nên ông đã bán cho ông C toàn bộ đất nói trên với giá 1,6 tỷ đồng. Ông đã ra Phòng Công chứng ký giấy ủy quyền cho ông C được đại diện cho gia đình ông nhận tiền bồi thường đối với phần đất được giao trong thời hạn 12 năm kể từ năm 2009. Xét ông C mặc dù đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày gì đối với vụ án này. Tuy nhiên theo tài liệu của Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp cho Tòa án đã có cơ sở xác định việc ông C được ông D ủy quyền để đàm phán nhận tiền bồi thường khi đất bị quy hoạch với Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X từ năm 2009 trong hạn 12 năm là có cơ sở cho thấy có việc đất quy hoạch đã được ủy quyền cho ông C thương lượng với phía chủ đầu tư nhận tiền bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim P có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X trình bày:

Theo hồ sơ của vụ án thì bị đơn đã được Ủy ban nhân dân Quận U (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T217141, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01118 QSDĐ/LB ngày 06/12/2001 đối với phần đất có diện tích 3.176 m² tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo bản tự khai ngày 06/11/2019 và bản tự khai bổ sung ngày 28/10/2021 của đại diện nguyên đơn thì nguồn gốc thửa đất là của bà Hồ Thị L - mẹ nguyên đơn mua từ chủ đất cũ nhưng không trực tiếp canh tác. Sau đó, từ khoảng năm 1978, thửa đất được đưa vào tập đoàn để sản xuất theo chính sách đất đai tại thời điểm lúc bấy giờ.

Theo bản tự khai ngày 15/11/2019 của bị đơn, cha của bị đơn đã canh tác trên thửa đất từ năm 1960. Sau khi bà Hồ Thị L nhận chuyển nhượng thửa đất từ chủ sở hữu cũ thì cha của bị đơn vẫn tiếp tục canh tác cho đến ngày 30/4/1975. Đến năm 1976, theo chủ trương của nhà nước thì thửa đất đã được đưa vào Tập

đoàn số 14 ấp P, phường L, quận T để sản xuất. Năm 1986, Tập đoàn bị giải thể, các phần đất trong tập đoàn được chia lại cho các đoàn viên. Sau khi cha của bị đơn qua đời thì bị đơn tiếp tục đăng ký quản lý, sử dụng thửa đất và đã được cấp Giấy chứng nhận.

Theo thẩm tra của chính quyền địa phương thì mẹ của nguyên đơn thuận ý giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho cha bị đơn thuê để canh tác và thực tế sử dụng ổn định từ trước năm 1975, nguyên đơn cũng không có căn cứ chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo để được giao quyền sử dụng đất.

Căn cứ tiêu mục 2.4 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 hướng dẫn “giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong trường hợp đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất, mà sau đó tập đoàn sản xuất đã bị giải thể” như sau: Đối với đất đã được cá nhân, tổ chức đưa vào tập đoàn sản xuất, hợp tác xã để sử dụng chung trong quá trình thực hiện chính sách hợp tác hoá nông nghiệp mà sau khi tập đoàn sản xuất, hợp tác xã bị giải thể.

Ngày 15/04/2022, Công ty đã nhận được văn bản số 1372/2022/QĐ-CCTLCC của Tòa án và giấy triệu tập đương sự để cung cấp bản tự khai liên quan đến kết quả thẩm định giá, hồ sơ đền bù có liên quan đến các thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Lê Văn D. Nay công ty yêu cầu Tòa án căn cứ vào quy định Điều 2 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP quy định: “Người khởi kiện không có quyền khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: Yêu cầu khởi kiện của cơ quan, tổ chức, cá nhân không cần xác minh, thu thập chứng cứ cũng đủ căn cứ kết luận là không có việc quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm hoặc cần bảo vệ”.

Yêu cầu Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý”.

Bên cạnh đó, Công ty cũng xin nhấn mạnh rằng hộ ông Lê Văn D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và việc thoả thuận bồi thường giữa Công ty và ông Lê Văn D là hoàn toàn hợp pháp, hai bên cũng không có bất kỳ tranh chấp nào về việc này. Do đó, vụ án giữa ông Võ Minh T và ông Lê Văn D là tranh chấp dân sự giữa hai bên, không có cơ sở để xác định Công ty có quyền hay nghĩa vụ nào liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T và việc yêu cầu Công ty cung cấp tài liệu không liên quan trực tiếp đến việc giải quyết các yêu cầu khởi kiện là không phù hợp với quy định pháp luật. Chính vì vậy, Công ty tiếp tục đề nghị Tòa án xem xét và ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để tránh ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của doanh nghiệp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngân H1 và bà Nguyễn Thị P1 là vợ và con của Lê Văn D thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Lê Văn D và có đơn đề nghị xin được giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 470/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.176m² tại phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T217141, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01118 QSDĐ/LB do Ủy ban nhân dân Quận U (nay là thành phố T) cấp cho ông Lê Văn D ngày 06/12/2001.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2024, nguyên đơn ông Võ Minh T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và 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 thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về nguồn gốc đất: hồ sơ thể hiện, mặc dù bà Hồ Thị L (mẹ của nguyên đơn) có chứng thư đoạn mãi của chế độ cũ đối với diện tích 01 ha đất tại phường L, theo bộ bằng khoán cũ với tổng diện tích hiện tại là 10.605m² từ trước năm 1975, tuy nhiên bà L mua đất nhưng lại không trực tiếp canh tác mà cho các hộ nông dân khác thuê. Năm 1980 đến năm 1988, đất được đưa vào tập đoàn sản xuất theo chính sách đất đai lúc bấy giờ. Sau khi tập đoàn T6 do làm không hiệu quả, Ủy ban nhân dân xã đã chia lại đất cho các hộ nông dân và các hộ này trực tiếp sử dụng đất đến nay. Từ năm 2000 đến năm 2001, bà L khiếu nại tranh chấp đất tại Ủy ban nhân dân xã L và được Ủy ban nhân dân xã L trả lời khiếu nại bằng Công văn số 33/CV-UB ngày 18/3/1996, có nội dung không giải quyết trả lại đất cho bà L với các lý do: bà L mua đất nhưng không canh tác mà cho nông dân thuê, các hộ thuê đất của bà L đã đưa đất vô tập đoàn; đất đã được chia cho các hộ khác sau khi tập đoàn giải thể.

Theo tờ xác nhận trích lục sổ mục kê ruộng đất ngày 09/12/2000 thì thửa đất số 288, 330, 131, 132, 133 với diện tích đất lúa và ao là 2609m² đã được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ông Lê Văn D đã đăng ký và được cấp theo đơn do Ủy ban nhân dân phường L xác nhận, chính là sau khi rã tập đoàn thì các hộ dân đang sử dụng đất được phân chia đất theo tỷ lệ bình quân đầu người. Ông D là con của ông T4, cùng vợ con ông, tổng cộng là 3 người, là người trong hộ gia đình sử dụng đất chung, đã được kế thừa quyền sử dụng đất nông nghiệp nên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[2.2] Ông Lê Văn D được Ủy ban nhân dân Quận U (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T217141, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01118 QSDĐ/LB ngày 06/12/2001 đối với phần đất có diện tích 3.176 m² tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là thời điểm Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực. Hộ bà L, ông T cũng không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tranh chấp này đã kết thúc theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân huyện T.

Bà L chết năm 2006, quá trình tranh chấp đã diễn ra từ năm 1989 đến năm 2001. Thời điểm đó, Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực quy định thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giải quyết tranh chấp đất đai giữa cá nhân với cá nhân trong trường hợp này theo Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện T. Tại Điều 1 và Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 có quy định:

“Điều 1: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất.

Điều 2: *1- Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

2- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N1 dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

3- Nhà nước có chính sách bảo đảm cho người làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp có đất sản xuất.”.

Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này không thừa nhận quyền sở hữu tài sản cá nhân là đất nông nghiệp như bằng khoán hay các chứng thư đoạn mãi mua bán đất trước ngày thống nhất đất nước năm 1975. Luật Đất Đai năm 1993 cũng không quy định về việc dựa vào các bằng khoán chế độ cũ, để công nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ, tức là việc mua bán đất với nhau do chính quyền chế độ cũ chứng thực.

Nguyên đơn cho rằng ông T4 có hành vi lừa đảo, gian dối để được giao quyền sử dụng đất, cụ thể ông T4 là tập đoàn T7 đã đưa đất vô tập đoàn và khi tan rã tập đoàn thì ông T4 nhận đất này cho gia đình mình, nên bà L phải được xét để chấp nhận việc đòi lại đất theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02 chấp nhận đòi lại đất của chủ cũ khi người sử dụng đất có hành vi lừa đảo, gian dối nên yêu cầu xử trả lại đất cho bà L có ông T đại diện nhận. Xét, theo Luật Đất đai năm 1987 cũng như Luật Đất đai năm 1993, nhà nước không thừa nhận chế độ tư hữu ruộng đất và theo triển khai thực hiện Nghị quyết số 10, cũng như Chỉ thị 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước của Thủ tướng Chính phủ, thì đất đai là sở hữu chung của toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý nên bà L dù có bằng khoán chế độ cũ (có đất), nhưng bằng khoán cũng chỉ có giá trị tham khảo để xác định số thửa lô; hoặc xác định nguồn gốc đất đai chứ không có giá trị để công nhận quyền sử dụng cho chủ sở hữu đất đó theo chế độ tư hữu đất đai của chế độ cũ (Việt Nam C). Đến sau năm 1975, Nhà nước đã thống nhất quản lý chung đất đai. Việc đưa đất vào tập đoàn để thực hiện tiếp chế độ sử dụng đất đai theo chế độ công hữu về đất, nên việc bà L cho ông T4 thuê đất nhưng trên thực tế sử dụng đất, bản thân ông T4 không có toàn quyền đối với toàn bộ đất đã thuê, mà toàn bộ đất này đã được nhà nước đưa vào quản lý khi có đề ra chủ trương mô hình sản xuất tập đoàn, và điều chỉnh chia cho các hộ dân đang sử dụng đất sau khi tan rã tập đoàn.

Bản thân ông T không chứng minh được bà L là người trực canh trực cư trên đất, mà chính bà L và đại diện khai rằng do bà L không ở địa phương, cũng không

có sức khỏe để sử dụng đất, nên đã cho ông T4 thuê. Lờ khai này đã cho thấy bà L hay người nhà của bà đã không phải là người đang trực tiếp sử dụng, chiếm hữu đất. Bà L đã không đáp ứng được những điều kiện quy định tại Điều 1 và Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 để được cơ quan có thẩm quyền cho bà đăng ký sử dụng và được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có chủ trương. Cho đến thời điểm năm 2001, phía bà L và con bà không có ai là người đang sử dụng đất để cơ quan địa phương đăng ký vào sổ mục kê ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTG của Chính phủ nhằm làm cơ sở xác định quyền sử dụng đất nông nghiệp theo bình quân đầu người, khi chế độ khoán sử dụng đất nông nghiệp theo mô hình tập đoàn T6. Việc có bằng khoán nhưng không trực tiếp canh tác của bà L là một trong những vi phạm chế độ đất đai mà Luật đất đai hiện hành lúc đó quy định nên việc không cho bà L đăng ký sử dụng đất là phù hợp Luật đất đai thời điểm năm 1993.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T đòi lại quyền sử dụng đất mà mẹ ông bà L đã cho ông T4 thuê và hiện hộ ông D đã và đang sử dụng diện tích 3.176 m² tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D đối với diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

[2.3] Ngoài ra, năm 2009, toàn bộ đất nói trên đã bị quy hoạch giải tỏa nên ông D đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đình C đứng ra thương lượng và nhận tiền đền bù với Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố X. Việc này diễn ra từ năm 2009 đến năm 2021 là đủ thời hạn 12 năm theo hợp đồng ủy quyền. Hiện nay dù thời hạn ủy quyền cho ông C đã hết, nhưng đây là một quan hệ dân sự khác không có liên quan đến tranh chấp đất đai trong vụ án này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án mà tách giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có tranh chấp là phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là ông Võ Minh T là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Võ Minh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 470/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 1, Điều 2 và Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.176m² tại phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T217141, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 01118 QSDĐ/LB do Ủy ban nhân dân Quận U (nay là thành phố T) cấp cho ông Lê Văn D ngày 06/12/2001.

2. Về án phí: ông Võ Minh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 các 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy