TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 286/2023/DS-PT
Ngày 14-8-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DSST ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phan Hoàng Xuân H, sinh năm: 1974;

Nơi cư trú: 120/B ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

1.2. Bà Phan Hoàng L,sinh năm: 1958;

Nơi cư trú: 1365 ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

1.3. Bà Phan Hoàng Túy P, sinh năm: 1963;

Nơi cư trú: 76/B ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

1.4. Bà Phan Hoàng Lệ T, sinh năm: 1969;

Nới cư trú: 590 ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phan Hoàng G, sinh năm: 1961;

Nơi cư trú: 26 ĐT 14, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G:

Luật sư Lê Minh N, Văn phòng Luật sư Lê Minh N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H;

Luật sư Trần Thái D, Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Quỳnh A, sinh năm: 1961;

Nơi đăng ký thường trú: 18/9/53, X, quận N, thành phố Cần Thơ. Nơi cư trú hiệ nay: 26 ĐT 14, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (xin vắng)

3.3. Ông Châu Hoàng G1, sinh năm: 1969; (vắng mặt)

3.4. Anh Châu Đại D1, sinh năm: 1995; (vắng mặt)

3.5. Anh Châu Đại N1, sinh năm: 1996; (vắng mặt)

3.6. Anh Châu Đại L1, sinh năm: 2004; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: 590 ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Ông Châu Hoàng G1 là chồng bà Phan Hoàng Lệ T, anh D1, anh N1, anh L1 là con của bà Phan Hoàng Lệ T)

3.7. Ông Lê Ngọc T1, sinh năm: 1974; (vắng mặt)

3.8. Chị Lê Khánh T2, sinh năm: 2003; (vắng mặt)

3.9. Cháu Lê Khánh V, sinh năm: 2006; (vắng mặt)

3.10. Cháu Lê Khánh N2, sinh năm: 2012; (vắng mặt)

Cùng cư trú: 120/B ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của cháu V: Bà Phan Hoàng Xuân H, sinh năm: 1974; Nơi cư trú: 120/B ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

(Ông T1 là chồng chị Xuân H1, chị T2, cháu V, cháu N2 là con của chị Phan Hoàng Xuân H).

3.11. Chị Nguyễn Hoàng Nguyệt Q, sinh năm: 1997. Cư trú: 76/B ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An (chị Q là con bà Phan Hoàng Túy P); (có mặt).

3.12. Anh Trần Thiên L2, sinh năm: 1996; (có mặt)

3.13. Chị Đoàn Thị Mộng T3, sinh năm: 1994; (vắng mặt)

3.14. Cháu Trần Ngọc Thiên K, sinh năm: 2020;

3.15. Cháu Trần Ngọc Thiên A1, sinh năm: 2021;

Cùng cư trú: 1365 ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An

(Anh L2, chị T3 là con, dâu bà L, cháu K, cháu A1 là con anh L2).

Người đại diện hợp pháp của cháu A1 và cháu K: Anh Trần Thiên L2.

3.16. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1964; (vắng mặt)

3.17. Bà Phan Thị Mỹ H2, sinh năm: 1986; (vắng mặt)

Cùng cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.18. Bà Trần Thị Bảo Y, sinh năm: 1991,

3.19. Ông Đỗ Hồng Â, sinh năm: 1980,

Nơi cư trú: 5A/11, ấp A, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.20. Bà Phan Hoàng H3, sinh năm: 1956,

Nơi cư trú: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt).

3.21. Ông Phan Văn N3, sinh năm: 1946,

Nơi cư trú: F, Đ, Phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.22. Ông Phan Hoàng M, sinh năm: 1950,

Nơi cư trú: 172 ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An; (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Phan Hoàng G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 19/11/2020, các đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 03/3/2021, ngày 20/01/2022, ngày 25/8/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn bà Phan Hoàng L, bà Phan Hoàng Túy P, bà Phan Hoàng Xuân H, bà Phan Hoàng Lệ T trình bày như sau:

Ngày 12/4/1997, ông Phan Văn D2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 07 thửa đất, trong đó có thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000). Trước đó, ông D2 đã quản lý, sử dụng các thửa đất này.

Năm 1993, ông D2 tặng cho bà Phan Hoàng L (bằng miệng) phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 10m thuộc thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19) để cất chòi ở. Khi ông D2 cho đất có tiến hành cắm cọc phân ranh giới. Từ lúc được cho đất bà L đã cất chòi để ở sauu đó xây lại nhà ở như hiện nay, khi bà L xây nhà trên đất và sinh sống thì cha mẹ bà L và các anh em trong gia đình không ai phản đối. Hiện bà L, anh L2 là con bà L, chị T3 là vợ anh L2, cháu K, cháu A1 là con anh L2 đang sinh sống trong nhà trên một phần thửa đất 2007.

Năm 1997, ông D2 tặng cho bà Phan Hoàng Túy P (bằng miệng) phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài tới mé sông thuộc thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19) để cất chòi ở. Khi ông D2 cho đất có tiến hành cắm cọc phân ranh giới, bà được cho diện tích nhiều hơn do vị trí ngay bến ghe, không tiện cho việc làm ăn. Từ lúc được cho đất bà P đã cất chòi để ở sáu đó xây lại nhà ở như hiện nay, khi bà P xây nhà trên đất và sinh sống thì cha mẹ bà và các anh em trong gia đình không ai phản đối. Hiện bà P, chị Nguyệt Q đang sinh sống trong nhà trên một phần thửa đất 2007.

Năm 2006, ông D2 tặng cho bà Phan Hoàng Xuân H (bằng miệng) phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 10m thuộc thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19) để cất chòi ở. Khi ông D2 cho đất có tiến hành cắm cọc phân ranh giới. Từ lúc được cho đất bà H đã cất chòi để ở, sau đó xây lại nhà ở như hiện nay, khi bà H xây nhà trên đất và sinh sống thì ông D2, bà T4 và các thành

viên khác trong gia đình không ai phản đối. Hiện bà H, ông T1 là chồng bà Xuân H1, chị T2, cháu V, cháu N2 là con của bà H1 đang sinh sống trong nhà trên một phần thửa đất 2007.

Năm 2004, ông D2 tặng cho bà T (bằng miệng) phần đất có chiều ngang 4m, chiều dài 10m thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19) để cất chòi ở. Khi ông D2 cho đất có tiến hành cắm cọc phân ranh giới. Từ lúc được cho đất cất chòi để ở đến khi xây nhà lại như hiện nay thì ông D2, bà T4, và các người con ruột của ông D2, bà T4 trong gia đình không ai phản đối. Hiện bà T, ông Châu Hoàng G1 là chồng bà Lệ T, anh D1, anh N2, anh L1 là con của bà T đang sinh sống trong nhà trên một phần thửa đất 2007. Đến khoảng năm 2017- 2018 khi bà lên thăm con tại thành phố Hồ Chí Minh thì ông G1 tự động bán nhà đất của bà vi bằng cho người khác. Việc ông G1 bán nhà đất của bà bằng vi bằng cho ai bà không biết, khi bà về nhà thì thấy nhà bị khóa cửa hỏi ra mới biết ông G1 đã bán nhà đất của bà.

Sau khi ông D2 tặng cho đất cho các nguyên đơn và các nguyên đơn đã xây nhà ở trên thửa đất 2007 không ai tranh chấp nhưng chưa làm thủ tục sang tên, đến ngày 05/6/2008, ông Phan Văn D2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng văn bản ông Phan Hoàng G các thửa đất số 760, 763, 986, 987, 989, 1822, 2007, tờ bản đồ số 4, trong đó có diện tích thuộc thửa 2007 mà ông D2 đã tặng cho các bà Phan Hoàng L, bà Phan Hoàng Túy P, bà Phan Hoàng Xuân H, bà Phan Hoàng Lệ T trước đó và trên đất đã có nhà của các nguyên đơn. Ngày 19/11/2008, ông Phan Hoàng G được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4. Việc ông D2 ký hợp đồng tặng cho các thửa đất trên cho ông G là vì ông G muốn mượn quyền sử dụng đất của ông D2 để thế chấp Ngân hàng làm vốn kinh doanh và hứa sau này sẽ trả lại. Do ông G là con út trong gia đình nên ông D2 tin tưởng cứ nghĩ là ký giấy để ông G vay tiền nhưng không ngờ ông G lại lừa dối ông D2 lập hợp đồng tặng quyền sử dụng đất, việc này bà T4 - vợ ông D2 và anh chị em trong gia đình không biết, vì thực tế ông G chưa từng sử dụng đất sau khi được ông D2 ký hợp đồng tặng cho.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất thổ, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Các nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Bà Phan Hoàng Xuân H yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 42,2m^2.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Phan Văn D2 với bà Phan Hoàng Xuân H và yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích là 42,2m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000, loại đất thổ, và phần diện tích 21m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng Xuân H.

2. Bà Phan Hoàng L yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 45m^2.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Phan Văn D2 và bà Phan Hoàng L và yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích là 45m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000, loại đất thổ, và phần diện tích 5,4m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng L.

Bà Phan Hoàng L rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Phan Hoàng G trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1000m^2 thuộc một phần thửa đất 760, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa, đất tại ấp T, xã L, huyện C với số tiền 350.000.000đồng mà năm 2005 bà L được cha mẹ tặng cho nhưng ông G đã chuyển nhượng cho người khác.

3. Bà Phan Hoàng Túy P yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 52,6m^2.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Phan Văn D2 và bà Phan Hoàng Túy P và yêu cầu Tòa án xác định 52,6m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000, loại đất thổ, và phần diện tích 27,9m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng Túy P.

Bà Phan Hoàng Túy P rút một yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Phan Hoàng G trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1000m^2 thuộc một phần thửa đất 760, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa, đất tại ấp T, xã L, huyện C với số tiền 350.000.000đồng mà năm 2003, bà P được cha mẹ tặng cho nhưng ông G đã chuyển nhượng cho người khác.

4. Bà Phan Hoàng Lệ T yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 31,8m^2.

Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Phan Văn D2 và bà Phan Hoàng Lệ T và yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích là 31,8m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000, loại đất thổ, và phần diện tích 2,9m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng Lệ T.

Bị đơn ông Phan Hoàng G trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào ngày 05/6/2008 là đúng trình tự quy định pháp luật. Ngày 19/11/2008, ông Phan Hoàng G được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4. Thửa đất này là tài sản riêng của ông G.

Vợ chồng ông D2 là chủ sử dụng đất lúa và đất thổ, có hai phần đất thổ, một là thửa đất 987 mà ông M cất nhà và thửa 2007 đã cho L, bà P, bà H, bà T, bà H3 sử dụng cất nhà ở. Thời gian chiến tranh, ông D2 và bà T4 sống chung với vợ chồng ông M tại phần đất mà bà L, bà P, bà H, bà T đang ở. Do ông G chủ yếu sống ở Cần Thơ, nên khi về thăm nhà, ông thấy loáng thoáng thửa đất 2007 có các phần diện tích mà bà H, bà T, bà P cất nhà, còn riêng phần đất mà bà L yêu cầu có phân định ranh, nhưng chỉ thấy đặt các bình nước, ông không biết có nhà của bà L không. Vợ chồng ông G chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất 2007.

Bà Phan Hoàng L là chị thứ 7 của ông G, bà L ở chung với cha mẹ, từ ngày cha mẹ ở trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4. Sau đó, bà L có chuyển qua ở chung với cha mẹ ông G tại thửa đất 1822, khi cha mẹ chết thì bà L quay về phần đất tranh chấp sống từ năm 2019 đến nay. Ủy ban nhân dân xã L không đồng ý cho bà L cất nhà. Sau đó, ông G làm văn bản đồng ý cho bà L cất nhà với điều kiện khi giải tỏa không được đền bù. Bà L và con của bà L cất nhà trên đó từ năm 2019, ở đến nay.

Bà P là chị ruột của ông G. Bà P từng cất nhà trên phần đất tranh chấp. Năm 2018, bà P do thiếu nợ, nên bà P và con là Nguyệt Q chuyển sang phần đất thuộc thửa 1822, tờ bản đồ số 4 chung với cha mẹ ông G. Đến năm 2020, sau khi trả hết nợ, bà P và cháu Nguyệt Q trở lại ở trên căn nhà trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 2007 để sinh sống cho đến nay.

Do thấy hoàn cảnh bà Phan Hoàng Xuân H (cháu nội ông D2) khó khăn nên ông D2 chỉ cho bà H một phần thửa đất 2007 để cất nhà. Bà H cất nhà tole để nuôi 03 đứa con ăn học. Về sau, năm 2009, ông G nhận thấy bà H cất nhà trệt, việc cất nhà trong lộ giới là vi phạm pháp luật.

Khoảng năm 2004-2005, vợ chồng bà Phan Hoàng Lệ T (cháu nội ông D2) về huyện C sinh sống, ông D2 chỉ cho bà T một phần thửa đất 2007 để cất nhà. Việc ông D2 cho bà T đất xây nhà vào năm nào ông G không nhớ nhưng trước khi cha mẹ sang tên thửa đất 2007 cho ông G thì nhà của bà T đã có từ trước. Năm 2018, bà T thiếu nợ và bà P là người đứng ra mượn nợ dùm cho bà T nên gia đình bà T bỏ nhà đi. Do đó, ông G đã bán nhà đất của bà T bằng vi bằng cho người tên N4 (ông G không nhớ rõ họ tên địa chỉ bà N4) số tiền là 100.000.000đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì ông G không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của ông. Ông D2 và bà T4 khi còn sống, chưa bao giờ buộc gia đình các nguyên đơn phải tháo dỡ nhà, trả đất lại cho ông D2, bà T4. Ông Phan Hoàng G chưa bao giờ yêu cầu gia đình các nguyên đơn phải tháo dỡ nhà và công trình trên đất, trả đất lại cho ông G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Quỳnh A trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông G. Thửa đất 2007 là tài sản riêng của ông G do được cha ruột là Phan Văn D2 tặng cho.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Hoàng H3 trình bày: bà H3 là con ruột của ông D2 và bà T4. Khi cha mẹ bà H3 còn khỏe, cha mẹ bà H3 đã chia đất cho bà Hoàng H3, bà L, bà P, bà H, bà T tại thửa 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An, mỗi người được ngang 05m, chiều dài kéo đến rạch; phần diện tích đất còn lại cha mẹ cho ông G vì ông G là con trai út, khi cho đất không làm giấy tờ gì. Bà Phan Hoàng H3 xác định bà không tranh chấp phần diện tích mà ông D2, bà T4 đã tặng cho bà, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H3 thống nhất hoàn toàn và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn N3 trình bày: ông N3 là con ruột của ông D2 và bà T4. Khoảng năm 2003-2006, do các em các cháu đều có hoàn cảnh khó khăn nên cha mẹ ông có cấm cọc cho tặng thửa đất số 2007, tờ bản đồ số 4 cho 05 hộ gia đình cất nhà sinh sống nhằm gần gũi lo lắng cho cha mẹ lúc tuổi già yếu, việc cho đất theo thứ tự từ trên xuống theo hướng đi từ đình T đi xuống gồm các thành viên sau: Phan Hoàng Túy P, Phan Hoàng L, Phan Hoàng Xuân H, Phan Hoàng H3 và Phan Hoàng Lệ T. sau khi được cho đất thì các nguyên đơn đã cất nhà ở trên đất, riêng phần đất của bà H3 thì chưa cất nhà. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông N3 thống nhất hoàn toàn, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, huyện C có ý kiến như sau: Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 với ông Phan Hoàng G đối với thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An là đúng trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D2 và ông G, không đồng ý với yêu cầu xác định phần đất kênh là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thiên L2 trình bày: chị T3 là vợ anh L2 hiện đang sinh sống trong căn nhà bà L, thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Nguyệt Q trình bày: chị Q là con bà P hiện đang sống trong căn nhà bà P, thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà P và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T1, chị Lê Khánh T2 trình bày: ông T1, chị T2 là vợ chồng là con của bà H, cháu Lê Khánh V và cháu Lê Khánh N2 là con ông bà và hiện đang sống trong căn nhà bà H, ông bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Hoàng G1 trình bày: ông là chồng bà Lệ T, anh D1, anh N2, anh L1 là con của ông với bà T hiện đang sống trong căn nhà bà T, thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Châu Đại D1 và Châu Đại N1 và Châu Đại L1 trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X và bà Phan Thị Mỹ H2 đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai mà vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bảo Y và ông Đỗ Hồng Â trình bày: Năm 2022, vợ chồng bà Y ông Â có mua của bà Mỹ H2, bà H2 là con ruột bà X phần nhà đất của bà T đang quản lý với giá 400.000.000đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và có lập vi bằng về việc mua nhà đất, không lập hợp đồng chuyển nhượng. Từ khi mua đến nay, bà Y và chồng không có sử dụng phần nhà đất này, cũng không cho ai thuê lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông bà không đồng ý.

Các nguyên đơn và bị đơn thống nhất Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 344/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 14/10/2022 của Công ty cổ phần T7.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự thẩm số 34/2023/DSST ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng L buộc ông Phan Hoàng G trả số tiền là 350.000.000đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng T5 P buộc ông Phan Hoàng G trả số tiền 350.000.000đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng Túy P, bà Phan Hoàng L, bà Phan Hoàng Xuân H, bà Phan Hoàng Lệ T về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

4. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 52,6m^2 tại vị trí A của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022.

5. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 45m^2 tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022.

6. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất

2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 42,2 m^2 tại vị trí C của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022.

7. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D2 và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008 với diện tích 31,8 m^2 tại vị trí D của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022.

8. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng Túy P về việc công nhận phần diện tích 52,6m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất thổ, và phần diện tích 27,9m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng Túy P.

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng L về việc công nhận phần diện tích là 45m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất thổ, và phần diện tích 5,4m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng L.

10. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng Xuân H về việc công nhận phần diện tích là 42,2m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất thổ, và phần diện tích 21m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng Xuân H.

11. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng Lệ T về việc công nhận phần diện tích là 31,8m^2 thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất thổ, và phần diện tích 2,9m^2 hiện trạng kênh, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Phan Hoàng Lệ T.

12. Bà Phan Hoàng Túy P được tiếp tục chiếm hữu, sử dụng và quản lý phần diện tích 52,6m^2 và công trình xây dựng trên đất thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), đất tại xã L thể hiện ở vị trí A của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022. Công trình xây dựng có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25/3/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 344/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 14/10/2022 của Công ty cổ phần T7.

13. Bà Phan Hoàng L được tiếp tục chiếm hữu, sử dụng và quản lý phần diện tích 45m^2 và công trình xây dựng trên đất thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), đất tại xã L thể hiện ở vị trí B của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022. Công trình xây dựng có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25/3/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 344/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 14/10/2022 của Công ty cổ phần T7.

14. Bà Phan Hoàng Xuân H được tiếp tục chiếm hữu, sử dụng và quản lý phần diện tích 42,2m^2 và công trình xây dựng trên đất thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), đất tại xã L thể hiện ở vị trí C của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022. Công trình xây dựng có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25/3/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 344/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 14/10/2022 của Công ty cổ phần T7.

15. Bà Phan Hoàng Lệ T được tiếp tục chiếm hữu, sử dụng và quản lý phần diện tích 31,8m^2 và công trình xây dựng trên đất thuộc một phần thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 443, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), đất tại xã L thể hiện ở vị trí D của Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ lập và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022. Công trình xây dựng có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 25/3/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 344/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 14/10/2022 của Công ty cổ phần T7.

16. Về chi phí tố tụng là 20.000.000đồng. Ông Phan Hoàng G có nghĩa vụ trả cho bà Phan Hoàng Xuân H số tiền 2.500.000đồng, bà Phan Hoàng Lệ T số tiền 2.500.000đồng, bà Phan Hoàng Túy P số tiền 2.500.000đồng, bà Phan Hoàng L số tiền 2.500.000đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính lãi chậm thi hành.

17. Về án phí: Ông Phan Hoàng G được miễn án phí sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bà Phan Hoàng Xuân H, bà Phan Hoàng Lệ T, bà Phan Hoàng Túy P, bà Phan Hoàng L, mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà L, bà P được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án dân sự.

Ngày 05/5/2023 bị đơn ông Phan Hoàng G đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông G thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử theo thủ tục phúc thẩm thì ngày 05/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nhận được đơn của bà Phan Thị Kim L3 gửi bằng đường bưu chính viễn thông, bà L3 trình bày: Bà L3 có cho ông Phan Hoàng G vay số tiền 200.000.000đồng. Để đảm bảo cho khoản vay thì ông G có thế chấp cho bà L3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2007, TBĐ số 4 theo giấy chứng nhận số

AN 773115 do UBND huyện C cấp cho ông G vào ngày 19/1/2018. Bà L3 yêu cầu ông G trả tiền nợ vay và được giải quyết cùng vụ án này.

Phần tranh luận:

Luật sư bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn kháng cáo trình bày:

Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D2 với ông G được ký ngày 05/6/2008 bị vô hiệu nhưng không nêu được căn cứ cho việc vô hiệu hợp đồng này, việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan đối với lời khai và bản tường trình của bà H3. Ông N3 là cha của bà T nên lời trình bày của ông N3 không khách quan. Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ về việc ông G bán nhà đất của bà T bằng vi bằng. Việc áp dụng điều luật của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng, không phù hợp với nội dung vụ án. Trong hợp đồng tặng cho không nói rõ trên đất có tài sản gì không. Nguồn gốc tranh chấp do cha mẹ của ông G là ông D2, bà T4. Ngày 05/6/2008 ông D2 đã tặng cho ông G các thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D2, trong đó có thửa 2007, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực đúng quy định của pháp luật và ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2007. Tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tuy trên đất có tài sản là nhà của các nguyên đơn nhưng nhà không được pháp luật thừa nhận. Án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho là không có cơ sở. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G.

Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì bà Phan Thị Ngọc L4 có đơn gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An đề nghị được giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa bà L4 với ông G trong vụ này, vì bà L4 cho ông G vay 200.000.000đồng và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2007. Hiện nay bà L4 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G đối với thửa 2007. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Các nguyên đơn trình bày: Việc ông D2 tặng cho quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn và các nguyên đơn xây nhà ở trên đất trước khi ông D2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông G. Việc ông D2 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông G thì bà T4 và các anh em trong gia đình không ai biết. Sau này nghe ông D2 nói lại là chỉ ký giấy cho ông G vay tiền không biết là ký hợp đồng tặng cho. Các nguyên đã xây nhà ở ổn định từ khi ông D2 cho đất, từ lúc ông D2 còn sống cho đến nay không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Ông G chưa bao giờ sử dụng đất. Do đó, các nguyên đơn đề nghị được tiếp tục sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông G.

Bà Nguyệt Q1 trình bày: Biên bản lấy lời khai của Tòa án đối với bà H3 đã được đọc lại cho bà H3 nghe và bà H3 công nhận là đúng mới ký tên vào biên bản, sau đó bà H3 cho rằng bà H3 khai không đúng và đề nghị hủy biên bản này, bản tường trình này của bà H3 được đánh máy sẵn và bà H3 chỉ ký không có xác nhận chữ ký nên bản tường trình này không đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Luật sư của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chỉ dựa vào lời khai của các anh em trong gia đình là không khách quan, tuy nhiên trước khi khởi kiện thì sự việc đã được hòa giải tại UBND xã, chính quyền địa phương biết rõ sự việc nên yêu cầu ông G trả lại quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn nhưng ông G không đồng ý.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông G đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe các đương sự tranh tụng tại phiên tòa, sau khi xét xử sơ thẩm bà L4 có đơn đề nghị được tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, cần thiết phải đưa bà L4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên để giải quyết trong cùng vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên, đồng thời cũng cần thu thập chứng cứ về việc xóa thế chấp quyền sử dụng đất của ông G đối với thửa 2007. Do đó, đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại để theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Hoàng G đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông G:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất 2007 các đương sự trình bày thống nhất là của ông Phan Văn D2 (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị T6 (chết năm 2019). Ông Phan Văn D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/1997.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm (bút lục 316) và tại phiên tòa phúc thẩm ông G trình bày khi ông D2 tặng cho thửa đất 2007 cho ông thì trên đất đã có sẵn các căn nhà của các nguyên đơn. Ông M, ông N3, bà H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là con ruột của ông D2) cũng trình bày các nguyên đơn đã xây nhà ở trên thửa đất 2007 từ khi được Dê cho đất trước khi ông D2 ký hợp đồng tặng cho thửa 2007 cho ông G. Khi ông D2 còn sống không có tranh chấp hay yêu cầu các nguyên đơn phải dỡ nhà để trả đất cho ông D2. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông G trình bày ông cũng không có yêu cầu các nguyên đơn phải dỡ nhà trả đất cho ông G.

[3.3] Ngày 05/6/2008 ông Phan Văn D2 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 2007 cho ông Phan Hoàng G. Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên việc ông D2 tặng cho thửa đất 2007 cho ông G mà không có ý kiến và không có chữ ký của bà T6, đồng thời tại thời điểm ông D2 tặng cho thửa 2007 cho ông G trên đất đã có sẵn các căn nhà của các nguyên đơn nhưng không có ý kiến của các nguyên đơn. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 05/6/2008 không đảm bảo về chủ thể giao kết hợp đồng và có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết theo các điều 122, 127, 128, 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó,

án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu một phần một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D2 với ông G đối với thửa đất 2007 tại các vị trí đất có nhà của các nguyên đơn là có căn cứ.

[3.4] Căn cứ vào Văn bản số 2914/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/04/2023 của Sở T8 (bút lục 311) Sở T8 có ý kiến như sau: "*Trường hợp có đủ căn cứ xác định các bên đã tặng cho quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn từ năm 1993, 1997, 2006, 2004 và những gia đình này đã cất nhà và sử dụng ổn định liên tục cho đến nay thì trên cơ sở quyết định công nhận hoặc bản án của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định của pháp luật*". Căn cứ vào Văn bản trên lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc được công nhận quyền sử dụng đất và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp tại khu A, khu B, khu C, khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 155-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tai huyện C duyệt ngày 07/7/2022, nhưng án sơ thẩm lại nhận định rằng phần diện tích đất các nguyên đơn yêu cầu không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021 ngày 18/010/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quy định nên bác yêu cầu của các nguyên đơn là không phù hợp.

[3.5] Trong thời gian chuẩn bị xét xử theo thủ tục phúc thẩm thì ngày 05/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nhận được đơn của bà Phan Thị Kim L3 gửi bằng đường bưu chính viễn thông, bà L3 trình bày: Bà L3 có cho ông Phan Hoàng G vay số tiền 200.000.000đồng. Để đảm bảo cho khoản vay thì ông G có thế chấp cho bà L3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số AN 773115 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông G ngày 19/11/2008 đối với thửa đất 2007, tờ bản đồ số 4. Nếu sau ngày 30/4/2023 ông G không trả được nợ thì bà L3 có quyền phát mãi miếng đất nêu trên để thu hồi nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông G cũng thừa nhận việc này và hiện nay bà L3 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2007. Bà L3 yêu cầu ông G trả tiền nợ vay và được giải quyết cùng vụ án này, trường hợp ông G không trả được nợ thì đề nghị phát mãi quyền sử dụng đất thửa 2007 để thu hồi nợ. Xét thấy việc giải quyết yêu cầu của các nguyên đơn có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L3. Tại phiên tòa phúc thẩm ông G trình bày việc thế chấp quyền sử dụng thửa đất 2007 cho bà L3 tại cấp sơ thẩm ông G không trình bày vì lúc xét xử sơ thẩm (ngày 25/4/2023) chưa đến thời hạn trả nợ (ngày đến hạn trả nợ là ngày 30/4/2023). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà L3 và giải quyết triệt để vụ án cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Việc hủy bản án sơ thẩm cấp sơ thẩm không có lỗi.

[3.6] Mặt khác, theo Công văn số 2791/CCTT.CN.CPĐKĐĐ ngày 08/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C có nội dung như sau: "*Thửa đất 2007, tờ bản đồ số 04, tỷ lệ 1/5000 tương ứng thửa 443, tờ bản đồ số 19, tỷ lệ 1/2000 tại xã L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hoàng G, hiện tại ông G đang thực hiện giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1- Chi nhánh C*". Khi thụ lý và giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần thu thập hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất thửa 2007 và hồ sơ trả nợ vay của ông G tại Ngân hàng trên để xem xét việc thế chấp quyền sử dụng đất, xóa thế chấp theo quy định của pháp luật và xem xét việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L3 với ông G.

[4] Từ những chứng cứ và nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông G, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, hủy bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Hoàng G.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Hoàng G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông G thuộc trường hợp được miễn án phí theeo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên không hoàn trả tạm ứng án phí.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc