

**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: 69/2022/DS-PT

Ngày 25 tháng 01 năm 2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất và hủy quyết định cá biệt.

**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 Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang – 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:
Ông Nguyễn Anh Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, 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 103/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2837/2021/QĐ - PT ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Hồ Minh Th, sinh năm 1942 (chết năm 2015)

Địa chỉ: Số 65 đường H, khu phố B, Phường 3, thành phố T, tỉnh L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941

Địa chỉ: Số 235 ấp Thuận L, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh L.

2. Anh Hồ Văn Đ, sinh năm 1967

3. Anh Hồ Minh H, sinh năm 1965

4. Anh Hồ Văn S, sinh năm 1963

5. Chị Hồ Thị Ánh H2, sinh năm 1980

6. Chị Hồ Thị Hồng L, sinh năm 1982

7. Chị Hồ Thị G, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Số 65 đường H, khu phố B, Phường 3, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Thạch Cảnh T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 322 Quốc lộ 1A Khu phố 9, thị trấn B, huyện B, tỉnh L. Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn B – Văn phòng Luật sư Quang Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

II. Bị đơn : (phản tố) Ông Phạm Công A, sinh năm 1941

Địa chỉ: Số 63 H, Phường 3, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh T

Địa chỉ: 781/A24 L, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn L - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh L: Ông Nguyễn Hữu G – Phó Giám đốc Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

2. Ủy ban nhân dân thành phố T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn N – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T.

3. Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1942

4. Ông Phạm Công O, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 63 H, Phường 3, thành phố T, tỉnh L.

5. Chị Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 66/3 ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

6. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 330 ấp N, xã Nhựt N, huyện T, tỉnh L.

7. Anh Phạm Công L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 128/14 L, Phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 189/21/9 Lê Đình C, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Chị Phạm Gái L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 761/14 khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Ng, anh T, chị Đ, chị L, anh L, chị T, chị L: Ông Phạm Công A. Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2011.

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Thạch Cảnh T, bị đơn ông Phạm Công A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hồ Minh Th trình bày trong đơn khởi kiện và trong các văn bản bổ sung và thông qua ông Thạch Cảnh T người đại diện cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L, ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Minh H, ông Hồ Văn S, bà Hồ Thị Ánh H2, bà Hồ Thị Hồng L, bà Hồ Thị G:

Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 262 ông Hồ Minh Th và bà Nguyễn Thị L sử dụng và được nhà nước cấp quyền sử dụng là do ông Th “mua” lại của ông B vào năm 1979. Ông Th sử dụng và hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với nhà nước hàng năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu của trung ương. Năm 1982 ông Th có cho ông A vào ở nhờ trên phần đất của ông Th tại thửa 262 tờ bản đồ số 01. Việc ở nhờ do tình nghĩa anh em bà con (cô cậu) và là bạn chiến đấu chung nên không có làm giấy tờ nhưng ông Th có đặt vấn đề khi nào cần sử dụng thì ông A phải trả lại. Sau đó ông A có mua một thửa đất liền kề với phần đất ông Th. Thời gian này phía gia đình ông A có đưa cho ông Th mấy trăm đồng để hỗ trợ hoa màu trên đất. Trong quá trình sử dụng ông A tự ý nói rộng diện tích sử dụng nên phát sinh tranh chấp và ông A có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường 3 để yêu cầu giải quyết vào ngày 10/9/2009. Tại cuộc họp ông Th có ý kiến do ông A không dám ở trên đất miếu nên ở nhờ trên phần đất của ông Th. Phía ông A cũng khẳng định là ở nhờ trên đất của ông Th và muốn mua nhưng ông Th không muốn bán. Bà con thân tộc có động viên ông A trả tiền đất cho ông Th thì vợ ông A có trả cho vợ ông Th một số tiền nhưng không có làm giấy tờ. Đến ngày 15/9/2009 Ủy ban nhân dân phường 3 hòa giải lần 2, ông Th đồng ý cho ông A ở trên phần đất có diện tích ngang 3,5m dài hết đất. Buổi chiều cùng ngày ông Th nhận được bản vẽ do ông A đưa để ký ranh nhưng ông Th không ký ranh. Ủy ban nhân dân Phường 3 lại ra thông báo niêm yết việc ông Th không ký ranh đất để điều chỉnh hình thể thửa đất cho ông A theo hình thể hiện nay ông A được cấp quyền sử dụng. Ông Th nhiều lần làm đơn khiếu nại và đề nghị ngăn chặn việc cấp quyền sử dụng cho ông A tại Ủy ban nhân dân phường 3, phòng Quản lý đô thị và Ủy ban nhân dân thành phố T nhưng không được giải quyết và được hướng dẫn gửi đơn ra Tòa. Đại diện cho nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu ông A trả lại diện tích đất ở nhờ theo bản đo đạc thực tế là trên 500m². Đồng thời đại diện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông A, bà Ng với các con là Phạm Công O, Phạm Thị Đ và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của ông A và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với phần đất tranh chấp. Do hiện nay đất của ông A đã được tách ra cho các con ông A và các con ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Bị đơn ông Phạm Công A trình bày: Năm 1982 ông được chính quyền cho phép cất nhà ở ổn định. Đến năm 1998 được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 2.166m². Khi Sở địa chính xuống Phường 3 thí điểm cấp sổ đỏ trong đó không in vẽ bản đồ ranh giới. Ông A phát hiện được tám bản đồ lớn vẽ sai ranh giới đất ở, nhà ở của ông trở thành của ông Th nên ông đến phản ánh với người có trách nhiệm như ông M, ông U là cán bộ địa chính và chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 3. Ông có liên tục đến Ủy ban nhân dân phường để xin được giải quyết thì được ông M đưa cho ông bản đồ đã điều chỉnh lại ranh giới rất đúng hình thể, vị trí hiện hữu. Khi ông được cấp quyền sử dụng đất được 5-7 năm thì con ông Th đến rào đường đi; ngăn cản không cho ông lợp nhà chống dột. Ông có gặp ông Th họp lại để giải quyết nhưng ông Th không đến. Riêng bà L vợ ông Th thừa nhận có nhận tiền hoa màu của vợ ông đưa. Vào ngày 10/9/2009 Ủy ban nhân dân Phường 3 mời hòa giải lần 1 ông Th có ký tên vào biên bản thừa nhận vợ ông Th có nhận của vợ ông 10 ngàn đồng tiền hoa màu để né tránh ngôn từ tiền mua bán. Ngày 15/9/2009 ông Th cùng 04 con của ông Th cùng con ông là Phạm Công O nhất trí ranh giới có sự chứng kiến của hội đồng hòa giải. Sau đó ông Th không đồng ý ký ranh nên ông có báo Ủy ban nhân dân Phường 3. Ngày 29/12/2009 chính quyền Phường 3 liền ra thông báo và niêm yết việc ông Th không ký ranh và chính quyền làm đầy đủ thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố T ký quyết định điều chỉnh ranh giới, diện tích thu hồi và điều chỉnh diện tích đất cho ông theo hiện trạng thực tế. Ông A xác định đất ông trả tiền cho ông Th xong nên ông được sử dụng và ông có quyền chia đất cho con ông sử dụng. Ông cùng các con ông là những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không đồng ý trả đất cho ông Th. Trước đây ông có yêu cầu ông Nguyễn Văn Thiệp đến Tòa để làm chứng về việc điều chỉnh lại ranh giới đất trên bản đồ. Nay ông không yêu cầu Tòa án triệu tập ông Th đến Tòa làm chứng mà yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng tên Nguyễn Văn Đ, trú tại phường Tân Khánh, thành phố T, tỉnh L là người chở ông đi đến nhà ông Nguyễn Văn Th để yêu cầu điều chỉnh lại ranh giới đất của ông trên bản đồ. Ông Phạm Công A có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Hồ Minh Th đứng tên được Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/11/1998.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Công O, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị L, ông Phạm Công L, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị Gái L do ông Phạm Công A đại diện trình bày:

Trên thửa đất 59 ông đã cho các con: Phạm Công L 125,6m² (thửa 95); Phạm Công O 143,5m² (thửa 92); Phạm Thị Đ 246,8m² (thửa 93); Phạm Thị L diện tích 235,7m² (thửa 94); Phạm Thị Tuyên diện tích 241,7m² (thửa 96); Phạm Thị Gái L diện tích 229,7m² (thửa 97). Tất cả thể hiện theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 25/7/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài

nguyên và Môi trường. Các con ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân tỉnh L do ông Hoàng Văn L đại diện có ý kiến tại công văn số 4132 ngày 12/10/2016 như sau: Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: người sử dụng đất đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp xã, thông qua Hội đồng xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất đô thị thì Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Địa chính nay là Sở Tài nguyên và Môi trường trình ký. Như vậy việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Hồ Minh Th tại thửa đất 262, tờ bản đồ số 1, Phường 3 thành phố T được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993. Việc phản tố của ông Phạm Công A yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Thông được Ủy ban cấp ngày 18/11/1998 là không đủ cơ sở xem xét. Đề nghị bác đơn phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T do ông Huỳnh Văn N đại diện đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Luật Đất đai năm 1993; Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 158, Điều 164 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Hồ Minh Th gồm: bà Nguyễn Thị L, anh Hồ Văn Đ, anh Hồ Minh H, anh Hồ Văn S, chị Hồ Thị Ánh H2, chị Hồ Thị Hồng L, chị Hồ Thị G do ông Thạch Cảnh T đại diện đối với ông Phạm Công A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Không chấp nhận yêu cầu “hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyết định cá biệt”.

1.1. Buộc ông Phạm Công A hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho những người thừa kế, kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh Th là bà Nguyễn Thị L, anh Hồ Văn Đ, anh Hồ Minh H, anh Hồ Văn S, chị Hồ Thị Ánh H2, chị Hồ Thị Hồng L, chị Hồ Thị G là 1.315.990.000đ.

1.2. Ông Phạm Công A được sử dụng diện tích đất thuộc phần thửa số 262, có diện tích đo đạc thực tế 551,2m², tại Khu C, D, E. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú được Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 06/12/2010.

1.3. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Công A được cấp số BC 798106 ngày 14/9/2010 phần đất diện tích đất tranh chấp 551,2m² thuộc một phần thửa số 59.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Công A về việc “Hủy quyết định cá biệt” đối với ông Hồ Minh Th.

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Minh Th số M 601718, vào sổ số 00579 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/11/1998 liên quan đến diện tích đất thuộc một phần thửa số 262, có diện tích đo đạc thực tế 551,2m², tại Khu C, D, E. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú được Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 06/12/2010.

2.2. Không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010 và phụ lục hợp đồng ngày 25/10/2010 giữa:

Ông Phạm Công A, bà Phạm Thị Ng và Phạm Công O.

Ông Phạm Công A, bà Phạm Thị Ng và Phạm Thị Đ.

Các bên đương sự được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định cho phù hợp với diện tích đất đang sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/5/2017, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/5/2017, bị đơn ông Phạm Công A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn số tiền 1.315.990.000 đồng. Ông A cho rằng giá thực phẩm, giá chuyển nhượng đất tại thời điểm từ năm 1971-1981 để xác định số tiền 10.000 đồng ông A đưa cho gia đình ông Th tương đương giá trị đất tại thời điểm đó để chứng minh rằng số tiền 10.000 đồng là số tiền ông A trả tiền chuyển nhượng cho ông A.

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã vượt quá phạm vi khởi kiện, Tòa án sơ thẩm sử dụng công văn của công ty Việt Tín như chứng thư thẩm định là không phù hợp. Ông T cũng không có quyền kháng cáo theo quy định. Về nội dung: Ông A thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Th. Tuy nhiên ông A đã trả cho ông Th số tiền 10.000 đồng là tiền chuyển nhượng. Xét về giá trị đồng tiền, mức thu nhập, giá cả tiêu dùng thì có thể căn cứ xác định số tiền

10.000 đồng mà ông A đưa cho vợ chồng ông Th tương đương giá trị quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất của ông A sử dụng ổn định, lâu dài không bị lập biên bản xử phạt, có nộp thuế và đã được cấp GCNQSDĐ. Về Giấy trắng “Tắc đất tắc vàng” bị đơn đã cung cấp Giấy CNQSDĐ mẫu tạm của ông Lê Hữu N, Trần Văn B cấp cùng đợt với ông A để chứng minh lời khai của ông A về việc được cấp giấy này. Việc Ủy ban cấp GCNQSDĐ cho ông A là đúng quy định của pháp luật đã được thẩm định nhiều lần. Do vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Người đại diện theo ủy quyền của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 34, 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn:

Theo lời trình bày của ông A thì thửa đất số 59 (mới) thửa cũ 262, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại số 63 H, Phường 3, Thành phố T có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Th, nhưng ông A cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông Th và bà L với giá 10.000 đồng từ năm 1982 (vì lý do pháp luật thời điểm này cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng dưới hình thức là chuyển nhượng hoa màu trên đất); sau khi nhận chuyển nhượng, ông A trực tiếp quản lý đất cho tới ngày xảy ra tranh chấp. Về phía ông Th thừa nhận có nhận một khoản tiền của ông A nhưng cho rằng đây không phải là tiền chuyển nhượng đất mà là tiền đền bù một phần hoa lợi do ông A sử dụng đất của ông.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông A và ông Th đều thừa nhận ông A đưa ông Th số tiền 10.000 đồng, ông Th cũng đã nhận đủ số tiền này. Đây là tình tiết các bên đã thừa nhận nên không

cần chứng minh. Như vậy, vấn đề đặt ra số tiền 10.000 đồng ông A đưa cho ông Th là tiền chuyển nhượng đất hay tiền đền bù hoa màu?

Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh, thu thập chứng cứ để xác định số tiền 10.000 đồng nêu trên có phải là tiền chuyển nhượng đất hay không nhưng không thể thực hiện được. Và Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã nhiều lần có công văn đề nghị Ủy ban cung cấp giá đất tại thời điểm năm 1982 nhưng Ủy ban không cung cấp. Do vậy, Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án. Hồ sơ vụ án thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 10/9/2009 ông Th trình bày có nhận số tiền 10.000đ và ông Th đồng ý chia đất tranh chấp ngang 3m để xác định có việc chuyển nhượng cũng như có sự kiện ngày 15/9/2009 ông Th đồng ý ký mốc cắm ranh. Tuy nhiên, tại biên bản này ông Th trình bày ông không “bán đất” cho ông A; ông A thừa nhận ông có ý định nhận chuyển nhượng đất nhưng ông Th không chuyển nhượng. Ông Th thừa nhận có nhận tiền của ông A nhưng cho rằng đó là tiền hoa màu. Ông Th khẳng định không bán và con ông cũng có lần ngăn cản việc ông A khoan giếng và xây nhà. Trên thực tế, ông Th có đồng ý chia 3,5m ngang là trên cơ sở động viên, hòa giải của chính quyền địa phương, mà không phải là chứng cứ thể hiện rằng ông Th đã “bán” hay ông A đã “mua”. Như vậy, không có cơ sở xác định số tiền 10.000 đồng là tiền chuyển nhượng.

Đối với việc ông A sử dụng đất từ năm 1979, 1982 và được cấp quyền sử dụng đất là có thật. Nhưng việc sử dụng đất lâu dài không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân Phường 3 xác nhận ông A được cấp giấy trắng đối với diện tích đất tranh chấp nhưng không còn lưu giữ. Như vậy, ngoài lời khai của ông A thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng đất cho ông A.

Tuy nhiên, qua xem xét điều kiện thực tế sử dụng đất của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù thửa 262 nay là thửa 59, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại số 63 H, Phường 3, Thành phố T là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Th, nhưng ông A lại có quá trình sử dụng ổn định lâu dài, đã trả tiền hoa màu và tu bổ, xây dựng công trình kiến trúc trên đất, sau đó đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2010 và cũng đã tặng cho các con, các con của ông A cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất. Do đó, cần ổn định điều kiện chỗ ở cho gia đình ông A nhưng buộc ông A hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Th là phù hợp với chính sách quản lý đất đai của nhà nước, tránh việc xáo trộn không cần thiết.

Với các phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Những người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí theo quy định. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của những người kế quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Công A.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Luật Đất đai năm 1993; Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 158, Điều 164 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Hồ Minh Th gồm: bà Nguyễn Thị L, anh Hồ Văn Đ, anh Hồ Minh H, anh Hồ Văn S, chị Hồ Thị Ánh H2, chị Hồ Thị Hồng L, chị Hồ Thị G do ông Thạch Cảnh T đại diện đối với ông Phạm Công A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Không chấp nhận yêu cầu “hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyết định cá biệt”.

1.1. Buộc ông Phạm Công A hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho những người thừa kế, kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Minh Th là bà Nguyễn Thị L, anh Hồ Văn Đ, anh Hồ Minh H, anh Hồ Văn S, chị Hồ Thị Ánh H2, chị Hồ Thị Hồng L, chị Hồ Thị G là 1.315.990.000đ.

1.2. Ông Phạm Công A được sử dụng diện tích đất thuộc phần thửa số 262, có diện tích đo đạc thực tế 551,2m², tại Khu C, D, E. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú được Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 06/12/2010.

1.3. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Công A được cấp số BC 798106 ngày 14/9/2010 phần đất diện tích đất tranh chấp 551,2m² thuộc một phần thửa số 59.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Công A về việc “Hủy quyết định cá biệt” đối với ông Hồ Minh Th.

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Minh Th số M 601718, vào sổ số 00579 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/11/1998 liên quan đến diện tích đất thuộc một phần thửa số 262, có diện tích đo đạc thực tế 551,2m², tại Khu C, D, E. Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú được Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 06/12/2010.

2.2. Không hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/8/2010 và phụ lục hợp đồng ngày 25/10/2010 giữa:

Ông Phạm Công A, bà Phạm Thị Ng và Phạm Công O.

Ông Phạm Công A, bà Phạm Thị Ng và Phạm Thị Đ.

Các bên đương sự được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định cho phù hợp với diện tích đất đang sử dụng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thạch Cảnh T phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0000861 ngày 12/5/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh L. Ông Phạm Công A được miễn án phí được hoàn lại 300.000 đồng án phí theo biên lai số 0000858 ngày 12/5/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh L.

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

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh L; (1)
- VKSND tỉnh L; (1)
- Cục THADS tỉnh L; (1)
- Đương sự (5)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên