

**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: 121/2025/DS-PT

Ngày 27 - 02 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, công nhận quyền
sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định
cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất; đòi 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 Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 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: 747/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1200/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị Tám, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Tám: Bà Nguyễn Thị Linh, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 20 Nguyễn Đình Chiểu, phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Mai Văn Nước, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mai Hồng Cẩm, sinh năm 1960. Địa chỉ: Chung cư Nguyễn Tri Phương, số 7A Thành Thái, phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Mai Văn Hùng, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị Lan, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp An Định, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Bà Mai Thị Vân, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp Hòa Thuận 1, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Bà Mai Thị Dung, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 156 ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Mai Khắc Điệp, sinh năm 1955 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Điệp:

5.1. Bà Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Tổ 20 ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Bà Mai Thị Tố Quyên, sinh năm 1978;

5.3. Bà Mai Tun, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Số 168 đường Đông Hưng Thuận 42, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.4. Bà Mai Thị Dể, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 271 Nguyễn Văn Lương, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.5. Bà Mai Thị Trường An, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 30/4/2 Đường 151, ấp 6B, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.6. Bà Mai Thị Xao Xuyên, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Ấp Hòa Bình 3, xã Hòa Lạc, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Tạm trú: B177Bis Khu phố 3, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.7. Bà Mai Thị Tuyên Tuyên, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Số 168 đường Đông Hưng Thuận 42, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Tổ 20 ấp Thới Tây 2, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Mai Hồng Cẩm, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Chung cư Nguyễn Tri Phương, số 7A Thành Thái, phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Trần Thị Rí, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Ông Lâm Trịnh Đông, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Minh Hoàng – Phó Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Bình Phương - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa.

10. UBND xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Địa chỉ: Ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn Khuya – Chủ tịch.

(Bà Nguyễn Thị Linh, ông Mai Hồng Cẩm có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Mai Văn Nước – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31/3/2020, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/9/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Mai Thị Tám và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Linh trình bày:

Ngày 10/12/1997, ông Mai Văn Hăng là cha ruột của bà Mai Thị Tám có cho bà Tám diện tích 30 cao đất (3.000m²), thuộc các thửa 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Năm 1994, bà Tám được ông Hăng cho đất và bà Tám là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng cho đến nay. Thời gian gần đây bà Tám phát hiện các thửa đất mà bà đang sử dụng do anh ruột của bà là ông Mai Văn Nước đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Tám có yêu cầu ông Nước sang tên cho bà các thửa đất nêu trên nhưng ông Nước không đồng ý.

Bà Tám khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 807/QĐ.UB ngày 30/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số L 511108 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 cho ông Mai Văn Nước đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.971m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m²), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/12/1997 giữa ông Mai Văn Hăng với bà Mai Thị Tám đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận là 2.971m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m²), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận là 2.971m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m²), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Tám xin rút lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho bà Tám đối với các thửa đất 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

Nguyên đơn đã nhận được thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, trước yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tám không đồng ý.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại đơn phản tố ngày 10/8/2023, bị đơn ông Mai Văn Nước do người đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Thị Diễm trình bày:

Nguyên diện tích đất thuộc các thửa số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15 là một phần trong toàn bộ diện tích đất 14.228m² (gồm 13 thửa: thửa số 146, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 216, 217, 218, 219, 220, 221, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là của ông, bà nội ông Mai Văn Nước (tức ông Mai Văn Nghè và bà Nguyễn Thị Dừa) đã khai hoang và sử dụng từ rất lâu đời. Sau đó, để lại cho ông Mai Văn Trọng (là con ruột của ông Nghè, bà Dừa) quản lý, sử dụng. Ông Trọng là liệt sỹ chết khoảng trước năm 1970, cụ thể năm nào thì ông Nước không nhớ rõ. Suốt thời gian này các thửa đất trên bị bỏ hoang không ai sử dụng. Năm 1973, ông Nước cùng với cha ruột là ông Mai Văn Hăng đã về tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất này.

Năm 1997, nhận thấy tuổi đã cao, sức yếu nên ông Hăng đề nghị chuyển giao toàn bộ diện tích đất 14.228m² gồm 13 thửa đất nêu trên cho ông Nước tiếp tục trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng và lo việc thờ cúng tổ tiên. Do đó, ông Nước đã làm thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 664 QSDĐ/0703LA ngày 30/10/1997 đứng tên ông Mai Văn Nước. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nước vẫn tiếp tục quản

lý, canh tác trên các thửa đất này và phụ trách việc lo hương quả cho ông bà, tổ tiên.

Do em gái ông Nước là bà Mai Thị Tám (trước đó sinh sống ở tỉnh Tây Ninh) làm ăn khó khăn, có nguyện vọng về quê sinh sống nhưng không có đất đai canh tác nên cha là ông Nước mới nghĩ ý muốn ông Nước cho bà Tám mượn tạm các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15 để canh tác cũng như có điều kiện được nhập khẩu về địa phương huyện Đức Hòa. Nhận thấy hoàn cảnh của em gái khó khăn, ông Nước đã đồng ý cho bà Tám mượn phần đất thuộc các thửa số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15 để trồng lúa làm kế sinh nhai và nói rõ với bà Tám rằng chỉ cho bà mượn đất sử dụng còn quyền quản lý đất chính vẫn thuộc về ông Nước. Đồng thời, lúc đó bà Tám cũng thống nhất rằng sẽ mượn phần đất này của ông Nước sử dụng cho đến khi nào hoàn cảnh kinh tế khá hơn sẽ giao trả lại cho ông hoặc sử dụng đến cuối đời thì trả lại cho ông hoặc con cháu của ông sử dụng (trong trường hợp ông Nước không còn sống). Sự việc bà Tám mượn các thửa đất số 186, 188, 218, 219 của ông Nước để canh tác có sự chứng kiến của ông Hăng và các anh chị em khác của ông Nước.

Đối với việc bà Tám khai rằng ông Hăng làm giấy cho đất bà vào ngày 10/12/1997 thì ông Nước và các anh chị em khác đều hoàn toàn không biết cho đến khi bà Tám làm đơn khởi kiện. Trước khi ông Hăng chết (năm 2009) cũng không hề nhắc đến hay để lại di ngôn, di chúc nào liên quan đến việc tặng cho đất cho bà Tám cả.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Tám như sau: Ông Nước không đồng ý với bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của bà Tám về việc hủy quyết định cấp giấy và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15 vào ngày 30/10/1997, việc công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Hăng với bà Tám và yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất trên của bà Tám. Đồng thời, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nước như sau: Yêu cầu bà Mai Thị Tám hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nêu trên cho ông Nước để ông được thực hiện đầy đủ quyền quản lý và sử dụng đối với các thửa đất này.

Tại bản tự khai ngày 28/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Tiến Hùng trình bày: Ông là con ruột của ông Mai Văn Hăng và bà Nguyễn Thị Phần và là anh trai của bà Tám, ông Nước. Do bà Tám có hoàn cảnh khó khăn nên vào năm 1997, cha ông kêu bà Tám về ở. Đồng thời, cha ông có làm giấy tay cho bà Tám 30 cao đất để canh tác. Bà Tám đã quản lý, sử dụng phần đất cha cho từ năm 1997 đến nay, các anh em trong gia đình không có ý kiến gì. Nay bà Tám tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nước thì ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do lớn tuổi và ở xa nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án giữa bà Tám với ông Nước. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Hồng Cẩm trình bày: Đối với phần đất bà Tám tranh chấp là đất hương quả nên chỉ cho bà Tám sử dụng, không tách giấy cho bà Tám vì khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Tám sẽ đem đi chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Lan trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn Dũng, ông Dũng đã chết và là liệt sỹ, hai người con là Mai Thị Vân và Mai Thị Dung. Việc bà Tám tranh chấp với ông Mai Văn Nước thì bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Tám vì đây là đất hương quả do ông bà để lại nếu tách giấy cho bà Tám thì bà Tám sẽ bán, chỉ nên để cho bà Tám canh tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thị Vân và chị Mai Thị Dung thống nhất trình bày: Hai bà là con của ông Mai Văn Dũng (là liệt sỹ). Hai bà không đồng ý với việc bà Tám yêu cầu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất vì đây là đất hương quả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Rí trình bày: Bà là vợ của ông Mai Văn Nước. Việc bà Tám tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Mai Văn Nước, bà không có ý kiến, yêu cầu gì vì đây là đất hương quả của nhà ông Nước, bà để ông Nước tự giải quyết với bà Tám.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Trịnh Đông trình bày: Ông là chồng của bà Mai Thị Tám. Trước đây, ông với bà Tám sinh sống ở Tây Ninh. Đến năm 1997, cha vợ ông là ông Mai Văn Hăng có kêu vợ chồng ông về An Ninh Tây ở và cha vợ ông có làm giấy cho vợ ông là bà Tám 30 cao đất. Sau khi cha vợ cho đất thì ông với bà Tám là người trực tiếp canh tác trên các thửa đất 186, 188, 218, 219. Nay bà Tám tranh chấp QSD đất với ông Nước thì ông không có tranh chấp gì, vì đây là tài sản bà Tám được cha là ông Hăng tặng cho riêng. Do lớn tuổi và ở xa nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án giữa bà Tám với ông Nước. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đức Hòa có ý kiến: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Nước không thể hiện nguồn gốc cũng như không đo đạc thực tế, chỉ dựa vào bản đồ địa chính, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Văn bản số 238/CV-UBND ngày 04/6/2024, UBND xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa trình bày: Ủy ban không trình bày ý kiến, chỉ xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 184, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; Điều 5, Điều 17, Điều 100, Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Tám đối với ông Mai Văn Nước về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.3. Hủy một phần Quyết định số 807/QĐ.UB ngày 30/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 cho ông Mai Văn Nước đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.971m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m²), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Tám đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng các thửa đất 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Nước đối với bà Mai Thị Tám về việc yêu cầu bà Mai Thị Tám phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Vị trí, tứ cận quyền sử dụng đất được chia được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 280-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 23/9/2020. Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án.

5. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Mai Văn Nước có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 để điều chỉnh cập nhật biến động. Trường hợp ông Mai Văn Nước không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mai Thị Tám có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để cập nhật biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2024, ông Mai Văn Nước có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện vì đất tranh chấp là của ông bà để lại, không cho đất cũng như không đồng ý cho bà Tám đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ đồng ý cho bà Tám sử dụng đất để canh tác.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, cho rằng bà Tám sống tại địa phương, đang canh tác lúa trên đất tranh chấp, năm 1997 bà Tám được ông Hăng cho đất có giấy cho đất chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Mai Văn Nước nằm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn bà Mai Thị Tám xác định yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: hủy một phần Quyết định số 807/QĐ.UB ngày 30/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 cho ông Mai Văn Nước đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.971m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m²), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/12/1997 giữa ông Mai Văn Hăng với bà Mai Thị Tám và được tiếp tục quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Chứng minh

cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp “Giấy chứng cho con đất” lập ngày 10/12/1997 giữa ông Hăng và bà Tám.

Bị đơn ông Mai Văn Nước không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất nói trên.

[2.2] Về nguồn gốc, các đương sự thống nhất xác định do ông nội, bà nội của nguyên đơn và bị đơn là cụ Mai Văn Nghê (chết năm 1977) và cụ Nguyễn Thị Dừa (chết năm 1943) khai hoang, sử dụng. Sau đó, các cụ để lại cho con ruột là ông Mai Văn Trọng; đến trước năm 1970 thì ông Trọng hy sinh và được phong Liệt sỹ. Phần đất trên bỏ hoang đến năm 1973 thì ông Mai Văn Hăng và các con về quản lý, sử dụng.

Ngày 30/10/1997, ông Mai Văn Nước được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số L 511108 đối với diện tích đất 14.228m², trong đó có các thửa đất đang tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023 do Tòa án cấp sơ thẩm lập, nguyên đơn và bị đơn xác định bà Tám đã canh tác và quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1994. Nội dung “Giấy chứng cho con đất” lập ngày 10/12/1997 thể hiện ông Hăng cho bà Mai Thị Tám 01 phần đất 30 cao. Những người trong gia đình bà Tám, ông Nước đều thừa nhận phần đất này tương ứng với các thửa đất đang tranh chấp; bà Tám là người quản lý, sử dụng nhưng các ông bà không đồng ý tách thửa để bà Tám đứng tên vì sợ bà Tám sẽ chuyển nhượng đất cho người khác. Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp trước thời điểm ông Nước đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nước trình bày ông Hăng đồng ý để ông Nước được đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nước xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nước không thể hiện nguồn gốc, quá trình cấp giấy không thực hiện đo đạc thực tế, chỉ dựa vào bản đồ địa chính. Vì vậy, có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 ngày 30/10/1997 cho ông Nước đối với các thửa số 186, 188, 218, 219 là chưa đúng chủ thể sử dụng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 807/QĐ.UB ngày 30/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 đã cấp cho bị đơn đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219 là có cơ sở.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng tặng cho phần đất tranh chấp lập ngày 10/12/1997 giữa ông Mai Văn Hăng và bà Mai Thị Tám: như đã nhận định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho bị đơn là không đúng chủ thể sử dụng đất thực tế nên tại thời điểm lập “Giấy chứng cho con đất”, ông Mai Văn Hăng vẫn còn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng phần đất này. Việc ông Hăng lập văn bản tặng cho quyền

sử dụng đất đối với bà Tám là phù hợp. Tuy về hình thức, văn bản trên chưa đảm bảo theo các quy định về công chứng do mới chỉ được cán bộ xã chứng thực chữ ký của các bên, nhưng thực tế việc giao nhận đất đã hoàn thành. Quá trình bà Tám nhận đất, quản lý, sử dụng đất để canh tác không bị ai phản đối, không bị cơ quan chức năng xử phạt vi phạm hành chính về đất đai nên đủ điều kiện công nhận việc tặng cho.

Đối với ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý để bà Tám liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp với lý do sợ bà Tám sẽ chuyển nhượng cho người khác, thấy rằng: Nội dung văn bản tặng cho của ông Mai Văn Hăng không thể hiện điều kiện bà Tám không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không hạn chế bà Tám trong việc thực hiện các giao dịch dân sự khác như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của bà Tám về việc công nhận hợp đồng tặng cho, bà Tám được tiếp tục quản lý, sử dụng và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp là có căn cứ.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Mai Văn Nước không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên ông Nước là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn Nước.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 184, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; Điều 5, Điều 17, Điều 100, Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Tám đối với ông Mai Văn Nước về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/12/1997 giữa ông Mai Văn Hăng với bà Mai Thị Tám đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.971m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m^2), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Mai Thị Tám được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 186, diện tích 456m^2 ; thửa đất số 188, diện tích 891m^2 ; thửa đất số 218, diện tích 984m^2 ; thửa đất số 219, diện tích 462m^2 , cùng tờ bản đồ số 15, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1.3. Hủy một phần Quyết định số 807/QĐ.UB ngày 30/10/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 cho ông Mai Văn Nước đối với các thửa đất số 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.971m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.793m^2), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Tám đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng các thửa đất 186, 188, 218, 219, cùng tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu tố tụng của ông Mai Văn Nước đối với bà Mai Thị Tám về việc yêu cầu bà Mai Thị Tám phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa đất số 186, 188, 218, 219, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp An Thạnh, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Vị trí, tứ cận quyền sử dụng đất được chia được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 280-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 23/9/2020. Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án.

5. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Mai Văn Nước có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 511108 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/10/1997 để điều chỉnh cập nhật biến động. Trường hợp ông Mai Văn Nước không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Mai Thị Tám có quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật biến động, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để cập nhật biến động hoặc cấp

lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

7. Ông Mai Văn Nước được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Đương sự (12);
- Lưu VP(3), HS(2). 22B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy