

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2018/DS-PT

Ngày 22-5-2018

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng
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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Ông Huỳnh Tuấn Khải

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1917;

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm: 1951; địa chỉ: ấp H, đường C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2018).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn X, sinh năm: 1971;

2. Bà Cao Thị N, sinh năm: 1971;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Thanh T - Văn phòng Luật sư An K, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

1. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1915;

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

Người giám hộ của ông Lê Văn H: Ông Lê Văn M, sinh năm: 1946;

Địa chỉ: ấp C1, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

(Đăng ký giám hộ số 01/2017 ngày 23/3/2017).

2. Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1940;

Địa chỉ: ấp M, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn H1: Ông Lê Văn M, sinh năm: 1946; Địa chỉ: ấp C1, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2015).

3. Bà Lê Thị B, sinh năm: 1938;

Địa chỉ: ấp N, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

4. Ông Lê Văn M, sinh năm: 1946;

Địa chỉ: ấp C1, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị K, sinh năm: 1951;

Địa chỉ: ấp H, đường C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

6. Bà Lê Thị H, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

7. Bà Lê Thị T, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

8. Bà Trương Thị P, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: ấp C2, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

9. Bà Lê Thị M1, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: ấp C3, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

10. Ông Lê Minh S, sinh năm: 1995;

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

11. Ông Võ Thành N, sinh năm: 1972;

12. Bà Lê Thị C, sinh năm: 1940;

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Võ Thành N, sinh năm: 1972.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2016).

13. Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Long An.

14. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Văn T, Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Lê Văn X bà Cao Thị N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong các đơn khởi kiện ngày 01/10/2015; ngày 23/11/2015; ngày 22/01/2016; ngày 16/02/2017; ngày 30/3/2017 và ngày 20/9/2017 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị M cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị K trình bày:

Bà Lê Thị M và ông Lê Văn H là vợ chồng, bà M và ông H có một số tài sản chung gồm quyền sử dụng các thửa đất số 1900, diện tích 4316m²; thửa 2040, diện tích 7406m²; thửa 2179, diện tích 1656m²; thửa 2326, diện tích là 263m² tờ bản đồ số 3 xã A với tổng diện tích là 13.641m² (thửa mới là 137, diện tích 4154,9m²; thửa 182, diện tích 7093,2m²; thửa 449, diện tích 1544,3m²; thửa 280, diện tích là 301m²). Ngày 20/11/2009 ông Lê Văn H đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn X không có sự đồng ý của bà M và ông X có hành vi lừa dối ông H, khi đi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, ông X chỉ nói với ông H là làm hợp đồng vay vốn Ngân hàng. Đến tháng 12/2014 vợ chồng ông X có những hành vi ngỗ nghịch với vợ chồng bà M, ông H. Vào thời điểm này bà M mới biết việc ông H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông X không được sự đồng ý của bà M.

Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H đã được Ủy ban nhân dân xã A ký ngày 20/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X đối với các thửa đất 1900, 2040, 2179, 2326 tờ bản đồ số 3 xã A với tổng diện tích là 13.641m² trả đất lại cho bà M. Đối với thửa đất 2326 đã được ông H và bà M tặng cho bà C và ông N vào khoảng năm 1980. Bà C, ông N sinh sống từ đó cho đến nay, bà M đồng ý để ông N và bà C tiếp tục sinh sống và đồng ý để bà C và ông N lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa mới 280, diện tích là 301m² theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H do ông M là người giám hộ đồng thời ông M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác gồm bà B, bà K, bà H, bà T, bà P, bà M1 thống nhất ý kiến trình bày của bà M và người đại diện hợp pháp của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành N và là người đại diện cho bà Lê Thị C trình bày:

Ông và bà Lê Thị C hiện đang sinh sống tại căn nhà tình thương (đại đoàn kết) thuộc thửa đất 2326 tờ bản đồ 03, diện tích là 263m² được ông H và bà M tặng cho

khoảng năm 1980. Ông và bà C sinh sống từ đó cho đến nay, nhưng chưa được công nhận quyền sử dụng đất do bận làm ăn nên không có làm thủ tục tách thửa theo quy định. Nay ông và bà C yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H đã được Ủy ban nhân dân xã A ký ngày 20/11/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông X đối với thửa đất 2326 tờ bản đồ số 3 xã A (thửa mới là 280, tờ bản đồ số 12, diện tích là 301m²), để ông và bà C đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 113/CV.TN-MT ngày 07/12/2016 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn X đối với các thửa đất số 1900, 2040, 2179 và 2326 tờ bản đồ số 3 là đúng đối tượng sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã A huyện C không thể hiện lời khai trong hồ sơ vụ án.

Các bị đơn ông Lê Văn X bà Cao Thị N cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh S không thể hiện lời khai trong hồ sơ vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tổ chức hòa giải nhưng phía các bị đơn vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12/3/2018 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 6 Điều 49, 50, 106 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 100 Luật đất đai năm 2013; các Điều 129, 722, 723, Bộ luật dân sự năm 2005.; Điều 123, 407, 288, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2, 6 Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án năm 2009 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc “hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 20/11/2009 do Ủy ban nhân dân xã A ký giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn X.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2009 do Ủy ban nhân dân xã A ký giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn X là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đã cấp ông Lê Văn X đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Số AP 115045, cấp ngày 02/12/2009, số vào sổ H05440, thửa đất 1900, diện tích 4316m²; (thửa mới là 137, diện tích 4154,9m²)

Số AP 115044, cấp ngày 02/12/2009, số vào sổ H 05439, thửa đất 2179, diện tích 1656m²; (449, diện tích 1544,3m²)

Số AP 115043, cấp ngày 02/12/2009, số vào sổ H05438, thửa đất 2040, diện tích 7406m² (thửa mới là 182, diện tích 7093,2m²)

Số AP 115046, cấp ngày 02/12/2009, số vào sổ H05441, thửa đất 2326, diện tích 263m² (thửa mới là thửa 280, diện tích là 301m²).

Kèm theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An đo vẽ, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/5/2016.

Buộc ông Lê Văn X, bà Cao Thị N, ông Lê Minh S phải giao trả lại cho bà M và ông H (người đại diện) các thửa đất như sau:

- Thửa đất 1900, diện tích 4316m²; (thửa mới là 137, diện tích 4154,9m²)
- Thửa đất 2179, diện tích 1656m²; (thửa mới là 449, diện tích 1544,3m²)
- Thửa đất 2040, diện tích 7406m² (thửa mới là 182, diện tích 7093,2m²)

Thuộc tờ bản đồ cũ số 03, tờ bản đồ mới số 12.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N, bà Lê Thị C “hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2009 đối với thửa đất 2326, diện tích 263m² do Ủy ban nhân dân xã A ký ngày 20/11/2009” giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn X.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn X là vô hiệu đối với thửa đất 2326, diện tích 263m² (thửa mới là thửa 280, diện tích là 301m²) do Ủy ban nhân dân xã A ký ngày 20/11/2009.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C, ông Võ Thành N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn X số AP 115046, cấp ngày 02/12/2009, số vào sổ H05441, thửa đất 2326, diện tích 263m² tờ bản đồ cũ số 03 (thửa mới là thửa 280, diện tích là 301m², tờ bản đồ mới số 12).

Buộc ông Lê Văn X phải giao trả lại cho bà C và ông N thửa đất số 2326, diện tích 263m².

Bà Lê Thị C và ông Võ Thành N được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất đất số thửa đất 2326 tờ bản đồ 03, diện tích là 263m² (thửa mới 280, tờ bản đồ số 12, diện tích là 301m²). Kèm theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An đo vẽ, được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/5/2016.

Các đương sự được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 13.182.000đồng buộc ông X và bà N, ông S phải liên đới hoàn trả lại cho bà M.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí: Ông X, bà N, ông S phải liên đới nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo

biên lai thu số 0009097 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/3/2018 các bị đơn ông Lê Văn X bà Cao Thị N kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn giữ nguyên quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các bị đơn.

Ngày 26/3/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành ban hành quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm về vấn đề thẩm quyền giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho nguyên đơn bà Lê Thị K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày cho rằng bà M hiện nay sức khỏe kém nhưng vẫn còn minh mẫn và do ông X bà N ngược đãi bà M ông H nên bà M mới có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H và ông X, đồng thời bà K khẳng định bà M không biết việc ông H đã tặng cho quyền sử dụng đất cho ông X. Các bị đơn ông X bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trình bày cho rằng khi ông H lập thủ tục tặng cho đất cho ông X thì bà M cũng biết và cũng đồng ý nhưng do thủ tục chuyển quyền không yêu cầu bà M phải ký tên vào nên bà M không ký tên vào hợp đồng tặng cho, khi ông X thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, ông X có đưa tiền cho bà M để xây dựng nhà, sau khi xây nhà xong bà M đã đưa tiền cho bà N 80.000.000đồng để bà N trả tiền vật tư xây dựng cho bà Nguyễn Thị Lệ S, điều này xác định bà M biết việc tặng cho quyền sử dụng đất, ông X bà N còn trình bày bà M hiện nay sức khỏe kém không còn đủ minh mẫn, sáng suốt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt gồm ông Lê Văn M, bà Lê Thị B, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T, bà Trương Thị P, bà Lê Thị M1 trình bày cho rằng ông X bà N có hành vi ngược đãi với bà M nên bà M mới có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Riêng bà T trình bày bà T cũng được ông H tặng cho quyền sử dụng đất cùng thời điểm ông H lập thủ tục tặng cho đất ông X nhưng việc tặng cho đất giữa ông H bà T mặc dù bà M không có ký tên nhưng được bà M đồng ý.

Luật sư Cao Thanh T phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày cho rằng: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông H và ông X mặc dù bà M không có ký tên vào nhưng bà M biết hợp đồng này vì bà M và ông H ông X sống cùng nhà, việc cất nhà của bà M cũng từ nguồn tiền của ông X vay Ngân hàng. Tại phiên tòa các con của bà M đều trình bày nếu ông X không ngược đãi bà M thì bà M không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, điều này cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông X là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót như: Trong quá trình khởi kiện phía nguyên đơn không có yêu cầu các bị đơn trả đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả đất là không đúng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C và ông N không có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu của ông N và bà C là vi phạm thủ tục tố tụng. Việc đại diện của bà K cho bà M cũng là không chấp nhận với lý do bà

M hiện đã mất năng lực hành vi dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao vụ án về Tòa án xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành đồng thời phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của các bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát thấy rằng:

Về nội dung kháng nghị: Bà Lê Thị M có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án nhân dân huyện Châu Thành không chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An để giải quyết theo thẩm quyền mà tiếp tục giải quyết vụ án và tuyên xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn X là chưa đúng quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết vụ án. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có cơ sở.

Về nội dung kháng cáo: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2016 và lời trình bày của ông X tại phiên tòa thể hiện căn nhà trên thửa đất 1900 ngoài vợ chồng ông X còn có con là Lê Minh S, Lê Thị Cẩm N, con dâu là Nguyễn Thị Kim T và cháu ngoại đang sinh sống nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

Theo hồ sơ vụ án và lời trình bày của ông Võ Thành N tại phiên tòa xác định ông N và bà Lê Thị C không có làm đơn khởi kiện nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc ông X trả cho ông N bà C thửa 2326 diện tích 263m² là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Trên các thửa đất tranh chấp có nhà và cây trồng trên đất như me, dừa, thanh long nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông X giao đất nhưng không đề cập đến các tài sản này là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông X, bà N; bản án khó thi hành.

Ngoài ra, tại phiên tòa bị đơn còn trình bày bà M đã mất năng lực hành vi dân sự từ trước khi ủy quyền cho bà K, việc xem xét bà M còn minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự hay không là cần thiết.

Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các bị đơn ông Lê Văn X bà Cao Thị N, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, Ủy ban nhân dân xã A vắng mặt có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án theo kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành: Trong đơn khởi kiện đầu tiên ngày 01/10/2015 nguyên đơn bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn X là vô hiệu, đồng thời yêu cầu hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1900, 2040, 2179, 2326 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông X. Vụ án này được thụ lý trước ngày 01/7/2016. Theo hướng dẫn tại Mục IV giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 thì Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết là không vi phạm về thẩm quyền.

[4] Về năng lực hành vi tố tụng của đương sự: Bà Lê Thị M là nguyên đơn sinh năm 1917 cho đến nay là 101 tuổi, trong đơn khởi kiện lần đầu tiên ngày 01/10/2015 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, bà M đã nhiều lần thay đổi người đại diện theo ủy quyền. Trong văn bản ủy quyền ngày 13/02/2018 bà M ủy quyền lại cho bà K, Ủy ban nhân dân xã A huyện C chỉ xác định dấu vân tay của bà M, chưa có cơ quan chuyên môn nào xác nhận bà M có đủ năng lực hành vi dân sự vào thời điểm lập giấy ủy quyền này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng hiện tại bà M đã không còn đủ năng lực hành vi dân sự để khởi kiện vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về vấn đề này để xác định văn bản ủy quyền ngày 13/2/2018 của bà M cho bà K là chưa đảm bảo quyền khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét về nội dung vụ án: Bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 20/11/2009 giữa ông Lê Văn H và ông Lê Văn X được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã A là vô hiệu đồng thời yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Lê Văn X, Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa ông H và ông X là trái pháp luật, có sự lừa dối, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M nên đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông X và bà N không đồng ý nên đã kháng cáo.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn thấy rằng:

[7] Đối với thửa đất số 2326 tờ bản đồ số 3, số thửa mới là 280 tờ bản đồ số 12 hiện do bà Lê Thị C và ông Võ Thành N sử dụng. Các đương sự đều thừa nhận phần diện tích đất này bà C và ông N đã sử dụng từ trước khi ông H lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông X, đã cất nhà ở ổn định, Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2326 tờ bản đồ số 3 là có căn cứ theo yêu cầu của các nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông N trình bày, ông N và bà C không có làm đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu tiếp tục được sử dụng đất. Qua xem xét hồ sơ, thì tại bút lục số 130 bà C có làm một đơn xin xác nhận hộ nghèo mục đích để Tòa án nhân dân huyện Châu Thành không hóa giá phần nhà và đất ở của bà C chứ không nhằm mục đích xin miễn giảm án phí cho yêu cầu khởi kiện. Trong biên bản hòa giải ngày 16/8/2016

ông N có trình bày yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2326 để ông N và bà C đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng yêu cầu này trước đó Tòa án cấp sơ thẩm chưa có thông báo thụ lý đối với yêu cầu này, đã vi phạm quy định Điều 5, Điều 201 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đối với diện tích thửa đất 2326 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 263 m² tuy nhiên theo trích đo bản đồ địa chính diện tích thửa đất là 301m², vấn đề này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ làm rõ.

[8] Đối với các thửa đất số 1900, 2179, 2040 tờ bản đồ số 3 tương ứng với các thửa đất mới là 137, 449, 182 tờ bản đồ số 12 là các thửa đất hiện ông X và bà N cùng con là Lê Minh S đang sử dụng. Vào thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/11/2009 thì chưa có căn cứ xác nhận ông Lê Văn H bị mất năng lực hành vi dân sự. Người đại diện hợp pháp của bà M cũng như người giám hộ cho ông H là các con của ông H bà M trình bày cho rằng do ông X có hành vi lừa dối ông H khi lập hợp đồng chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ từ Ủy ban nhân dân xã A huyện C là cơ quan chứng thực để xác nhận có hành vi lừa dối hay không, ông H có trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng hay không, cơ quan chứng thực có giải thích cho ông H khi chứng thực vào hợp đồng tặng cho hay không. Đối với bà Lê Thị M, người đại diện hợp pháp của bà M cho rằng bà M hoàn toàn không biết việc lập hợp đồng tặng cho của ông H sang cho ông X, tuy nhiên ông H bà M sống cùng nhà với nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X còn trình bày cho rằng vào thời điểm ông H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông X thì ông H đồng thời cũng chuyển quyền sử dụng đất cho bà T, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định bà M có biết các hợp đồng chuyển quyền này hay không và thói quen thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào thời kỳ này Ủy ban nhân dân xã A có buộc chồng hoặc vợ của người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không để xác định bà M có biết việc tặng cho.

[9] Theo đơn khởi kiện ngày 01/10/2015; ngày 23/11/2015, ngày 22/01/2016, ngày 16/02/2017, ngày 20/9/2017 bà M yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đơn khởi kiện ghi ngày 30/3/2017 được chuyển đến Tòa án vào ngày 15/6/2017 bà M bổ sung yêu cầu ông X bà N trả lại toàn bộ đất và nhà và cây thanh long trồng trên các thửa đất số 2179, 1900, 2040 và 2326 tờ bản đồ số 3. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị K yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông X bà N di dời thanh long trả đất, nhà thờ và toàn bộ vật dụng trong nhà. Trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2016 thì trên thửa đất số 1900 có một căn nhà cấp 4 do ông Lê Văn X bà Cao Thị N, Lê Thị Cẩm N, Lê Minh S đang sử dụng, có 530 gốc thanh long 3 năm tuổi, thửa 2040 trồng 530 gốc thanh long 02 năm tuổi, thửa 2179 trồng 619 gốc thanh long 01 năm tuổi và các cây trồng khác. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông X bà N cùng Lê Minh S giao trả quyền sử dụng đất nhưng không đề cập đến quyền sở hữu vật kiến trúc trên đất sẽ không đảm bảo cho công tác thi hành án, tại phiên tòa các bên đều thừa nhận thanh long do ông X bà N trồng, công sức cải tạo đất, cây trồng trên đất thuộc về quyền lợi của ông X bà N chưa được xem xét làm thiệt thòi quyền lợi cho các bị đơn, vì vậy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án

về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Chấp nhận phát biểu đề nghị giải quyết vụ án của bà Kiểm sát viên, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[10] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[11] Về án phí phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu, hoàn trả tạm ứng án phí cho các bị đơn.

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 các bị đơn ông Lê Văn X bà Cao Thị N;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: Các bị đơn không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lê Văn X và bà Cao Thị N mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002132 và biên lai số 0002133 cùng ngày 28/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành.

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 Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga