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

Bản án số: 330/2023/DS-PT
Ngày 12-9-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu giao dịch hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ

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:*bà Trịnh Thị Phúc

bà Lê Thị Bích Tuyền

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phan Văn T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: số C, Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Văn T1, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: A Khu A, Ô1, H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1924 (chết ngày 24/9/2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2:

2.1. Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1944; địa chỉ: số B khu phố I, đường N, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

2.2. Ông Phan Văn Đ, sinh năm: 1951; địa chỉ: số C, Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2.3. Ông Phan Văn V, sinh năm: 1955; địa chỉ: số A, Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2.4. Bà Phan Thị N, sinh năm: 1962; địa chỉ: số B, Ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà N: ông Lưu Ngọc Q, sinh năm: 1960; địa chỉ: ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023).

2.5. Ông Phan Thanh T4, sinh năm: 1977; địa chỉ: khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2.6. Ông Phan Tấn K, sinh năm: 1980; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2.7. Ông Phan Văn T1, sinh năm: 1968; địa chỉ: số A, Khu A, Ô1, H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2.8. Ông Phan Văn Đ1, sinh năm: 1953 (chết ngày 25/5/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1:

2.8.1. Bà Phan Thị Lệ H, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố C, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

2.8.2. Bà Phan Thị Thu T5, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

2.8.3. Ông Phan Thành T6, sinh năm 1982;

2.8.4. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1956;

Cùng địa chỉ: số B, Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Uỷ ban: ông Nguyễn Ngọc N1, Chủ tịch.

2. Bà Vương Thị Thùy D, sinh năm: 1978; địa chỉ: số G, Khu A, Ô đường T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Trần Thị Huỳnh M, sinh năm: 1973; địa chỉ: khu phố R, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Ông Phan Văn Đ1, sinh năm: 1953 (chết ngày 25/5/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1:

4.1. Bà Phan Thị Lệ H, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố C, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

4.2. Bà Phan Thị Thu T5, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

4.3. Ông Phan Thành T6, sinh năm 1982;

4.4. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1956;

Cùng địa chỉ: số B, Ấp B, xã B, huyện T, Long An.

5. Bà Lê Thị H1, sinh năm: 1956;

Cùng địa chỉ: số B, Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

6. Bà Huỳnh Thị Kim H2, sinh năm: 1963;

7. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm: 1968;

8. Ông Phan Tấn T7, sinh năm: 1991;

9. Ông Phan Tấn C, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: số C, Ấp B, xã B, huyện T, Long An.

10. Văn phòng C1.

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân Q1, Trưởng Văn phòng.

11. Văn phòng công chứng Lê Thị T8.

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

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị T8, Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Phan Văn T.

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị T2 là bà Phan Thị N.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 3 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Cao Thanh T9 trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là của cụ Lê Thị T10 cho con là ông Phan Văn Đ3 sử dụng từ năm 1948. Năm 1972, ông Đ3 chết để lại cho vợ là bà Nguyễn Thị T2. Năm 2009 bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất số 392, 393 và 394, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ông và các anh em trong gia đình không tranh chấp việc bà T2 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất này. Vào năm 1975 cho đến năm 1991, khi bà T2 còn minh mẫn thì có cho ông T một phần thửa đất số 394 và 416 để cất nhà ra ở riêng. Khi cho chỉ nói miệng mà không lập hợp đồng tặng cho theo quy định, việc cho đất có các anh em chứng kiến là ông Phan Văn V, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thị N và bà Phan Thị T3. Khi bà T2 cho thì hiện trạng đất là mương vũng. Năm 1991 ông T tiến hành san lấp nền và xây dựng nhà tạm có kết cấu mái tôn, cột cây, nền đất. Năm 2010 ông T tiến hành sửa chữa thành cột xi măng. Năm 2014 ông T sửa nền nhà thành nền gạch bông. Khi đó bà T2 ở chung với ông T tại nhà tạm này và do ông T nuôi dưỡng chăm sóc bà T2. Vào năm 2003, ông T có đề nghị với bà T2 lập thủ tục tách phần đất cho ông, nhưng bà T2 chưa kịp thực hiện thì năm 2005 bà T2 bị lẫn nên vẫn chưa làm thủ tục tách thửa được do không có giấy tờ gì hợp pháp để xác định tình trạng sức khỏe của bà T2.

Năm 2013 ông T có đưa bà T2 đi giám định sức khoẻ tại Trung tâm pháp y thuộc Sở Y. Tại Kết luận số 544/PYTT-DC ngày 11/11/2013 kết luận bà T2 bị lẫn tuổi già, hiện không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Mục đích ông T đưa bà T2 đi giám định là để phòng ngừa ông T1 làm hồ sơ chuyển toàn bộ đất đai của bà T2 qua tên ông T1. Vào năm 2014, khi Nhà nước tiến hành thu hồi đất để làm cầu dẫn A, ông T phát hiện toàn bộ các thửa đất trên ông T1 đã tự làm thủ tục sang tên cho ông T1 bao gồm cả phần diện tích ông T được bà T2 cho. Ông T9, ông T thống nhất với Mảnh trích đo bản đồ địa chính và Mảnh trích đo bản đồ phân khu của Công ty TNHH Đ4 và thống nhất với Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T11.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Phan Văn T1 đối với các thửa đất số 392, 393, 394, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực; hủy nội dung đăng ký biến động đất đai đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 392, 393 và 394, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T phần đất có diện tích 329,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 394, 416, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An thuộc các khu B2, khu B, khu C theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T không yêu cầu ông T1 bồi thường chi phí xây dựng nhà, chi phí bồi đắp, công sức gìn giữ, nếu sau này có tranh chấp ông T sẽ khởi kiện ông T1 bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M và bà D thì ông T không đồng ý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa có hiệu lực pháp luật. Bà M và bà D chuyển nhượng đất vào thời điểm đất đang có tranh chấp tại Tòa án. Đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M và bà D.

Bị đơn ông Phan Văn T1 trình bày:

Các thửa đất số 392, 393 và 394, cùng tờ bản đồ số 2, ấp B, xã B, huyện T có nguồn gốc là của cha mẹ ông là ông Phan Văn Đ3 và bà Nguyễn Thị T2. Năm 1972 cha ông chết, toàn bộ đất do mẹ ông quản lý sử dụng, đến đầu năm 2009 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 với tổng diện tích là 1.323m^2. Tháng 5/2009, bằng hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà T2 đã chuyển quyền sử dụng cho ông T1 toàn bộ 03 thửa đất số 392, 393 và 394. Việc tặng cho là hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền chứng thực vào ngày 06/5/2009 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đăng ký biến động vào ngày 14/5/2009. Do cần tiền để làm ăn nên ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 392, 393, 394 cho bà Trần Thị Huỳnh M và bà Vương Thị Thùy D. Ông T1 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà D bà M sử dụng. Trên một phần thửa đất 394 ông T1 cho vợ chồng ông Đ1, bà H1 xây dựng căn nhà ở tạm, sau đó ông Đ1 bà H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D.

Ông T cho rằng vào năm 1991, ông T đã được mẹ cho ông T một phần thửa 394 để ông T cất nhà ở riêng nhưng chưa tách bộ là không đúng. Bởi vì, thửa 394 đến tháng 3/2009 bà T2 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu mẹ ông có cho ông T một phần thửa 394 thì khi mẹ ông T1 đăng ký cấp giấy chứng nhận sao ông T không có ý kiến, đến khi mẹ ông T1 chuyển quyền cho ông T1 cũng không nghe nói và không thấy giấy tờ gì về việc cho ông T một phần thửa đất số 394 như ông T trình bày. Năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện T có thu hồi một phần diện tích thửa 394 để xây dựng công trình cầu A thì ông T1 được Nhà nước chi trả tiền bồi thường thiệt hại về đất đai. Như vậy ông T cho rằng ông T được mẹ là bà T2 cho một phần đất thuộc thửa số 394 và 416; tờ bản đồ số 2, ấp B, xã B, huyện T và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho; hủy việc đăng ký biến động thì ông T1 không đồng ý. Ông đồng ý tiếp tục việc chuyển quyền thửa đất 392, 393 và 394 cho bà M và bà D. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày:

Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với lời trình bày của ông T và của người đại diện là ông T9, không bổ sung ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H2 trình bày: Bà là vợ của ông T1, bà thống nhất với lời trình bày của ông T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Huỳnh M trình bày:

Vào năm 2018 và năm 2019 bà M có nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 392 và 393, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã B do ông Phan Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng.

Bà M đã thanh toán đủ tiền cho ông T1. Ông T1 đã giao đất cho bà M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà M đang giữ. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà M nộp hồ sơ tại một cửa để chờ cấp giấy thì bị ngăn chăn lại. Do ông Phan Văn T có đơn khởi kiện tranh chấp tại Toà án.

Bà Trần Thị Huỳnh M khởi kiện độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn T1, bà Huỳnh Thị Kim H2 với bà Trần Thị Huỳnh M lập ngày 09/10/2018 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn T1, bà Huỳnh Thị Kim H2 với bà Trần Thị Huỳnh M lập ngày 23/9/2019 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An gồm khu E và khu F diện tích 114,3m^2; khu D1 và khu D2 diện tích 121m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 392, 393 thì bà M không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Sau này có tranh chấp bà M sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đồng thời yêu cầu ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Đ2 tháo dỡ công trình kiến trúc trên phần đất có vị trí khu D1, D2, E thuộc một phần thửa đất số 392, 393, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Bà M đã được Tòa án giải thích hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật nhưng bà M vẫn kiên quyết không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Thùy D trình bày:

Vào năm 2020 bà D và ông Phan Văn T1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 394, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An do ông Phan Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng. Khi chuyển nhượng, bà D và ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng hết diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 được cấp. Khi mua hiện trạng trên đất có căn nhà của ông Phan Văn Đ1 và bà Lê Thị H1 xây dựng và sinh sống nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn căn nhà của ông Đ1 bà H1 với giá 80.000.000đồng. Bà D đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông T1, ông Đ1 và đã nhận nhà đất quản lý sử dụng nhưng hiện nay bà chưa đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà D yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn T1 với bà Vương Thị Thùy D được Văn phòng C1 công chứng ngày 11/8/2020 đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An gồm các khu B1, B2, B3 có diện tích 679,3 m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH

Đ4 ngày 28/7/2022. Trên phần diện tích đất bà D nhận chuyển nhượng, ông T bà Đ2 đã xây dựng nhà tạm nên bà yêu cầu ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Đ2 tháo dỡ mái che và nhà đã xây dựng để trả cho bà D phần đất có diện tích 161,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An thuộc các Khu B2, B3 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà D không yêu cầu giải quyết hậu quả. Bà D sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà T2 là ông Phan Văn Đ trình bày:

Các thửa đất 394 và 416 trước đây là của cha mẹ ông là ông Phan Văn Đ3 và bà Nguyễn Thị T2. Trước đây khi bà T2 còn sống có cho ông T một phần đất thuộc thửa 394 và 416 như ông T trình bày. Khi đó bà T2 chỉ cho miệng mà không lập giấy tờ nhưng ông Đ có nghe bà T2 nói với ông T. Khi đó bà T2 đang sống chung ông T. Khi bà T2 còn sống thì ông T1 ở chỗ khác không sống cùng với bà T2. Khoảng năm 2004, thì bà T2 bị lẫn nhưng chỉ anh em trong gia đình biết thôi chứ không có cơ quan có thẩm quyền nào xác định tình trạng sức khỏe của bà T2. Nay ông T khởi kiện thì ông xác định phần đất này bà T2 đã cho ông T nên không tranh chấp gì với ông T. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phan Tấn T7 và anh Phan Tấn C trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông T bà Đ2.

Trong quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T2 là bà Phan Thị T3, ông Phan Văn V, bà Phan Thị N, ông Phan Thanh T4, ông Phan Tấn K không có văn bản trình bày ý kiến tại Toà án cấp sơ thẩm.

Tại bản tự khai người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho ông Phan Văn Đ1 là bà Phan Thị Lệ H, bà Phan Thị Thu T5, ông Phan Thành T6 trình bày:

Các ông bà là con ruột của ông Phan Văn Đ1 và bà Lê Thị H1, ông Phan Văn Đ1 đã chết vào ngày 25/5/2022. Trong vụ án tranh chấp đất giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị T2 và ông Phan Văn T1, đối với các thửa đất số 392, 393, 394 và 416, tờ bản đồ số 2, ấp B, xã B, huyện T thì ông Đ1 và bà H1 đã có trình bày ý kiến gửi cho Tòa án, ông bà thống nhất theo lời trình bày của ông Đ1 và bà H1. Đối với tài sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T2 nếu giao thửa 416 cho ông T trọn quyền sử dụng thì ông T phải chia lại phần giá trị đất cho ông Đ1 theo pháp luật thừa kế nhưng các ông bà chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết thừa kế. Do bận công việc làm ăn xa nên đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn Đ1 là bà Lê Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02 toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Thị T2, tặng cho ông Phan Văn T1 bằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông T1 đã được công nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/5/2009. Vợ chồng bà H1 có xin ông T1 cất một căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 394 để ở. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, bị bệnh không có tiền nên vợ chồng bà đã bán căn nhà trên cho bà Vương Thị Thùy D với giá 330.000.000đồng để lấy tiền trị bệnh cho ông Đ1. Từ đây kể về sau ông bà không có tranh chấp đến thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02 và cũng không liên quan đến vụ việc này. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B do ông Nguyễn Ngọc N1 đại diện trình bày:

Ngày 06/5/2009, Ủy ban nhân dân xã B có chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Phan Văn T1. Việc chứng thực đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời Uỷ ban xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do ông Nguyễn Xuân Q1 đại diện trình bày:

Ngày 09/10/2018 và ngày 23/9/2019 Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 392 và 393 giữa ông Phan Văn T1 và bà Huỳnh Thị Kim H2 với bà Trần Thị Huỳnh M. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị T8 do bà Lê Thị T8 đại diện trình bày:

Ngày 11/8/2020 Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T1 và bà Vương Thị Thùy D đối với thửa đất số 394. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 228, 266, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, 122, 123, 124, 465, 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 122, 457, 459, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 và ông Phan Văn T1 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động quyền sử dụng các thửa đất số 392, 393, 394; tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ông Phan Văn T được quyền khởi kiện theo quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu đôc lập của bà Vương Thị Thùy D đối với ông Phan Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa ông Phan Văn T1 với bà Vương Thị Thùy D được Văn phòng C1 công chứng ngày 11/8/2020 đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An gồm các khu B1, B2, B3 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Buộc ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Đ2 phải tháo dỡ công trình vật kiến trúc thuộc khu B, B3 và trả lại phần đất 161,4m^2 thuộc thửa 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Nghiêm cấm các thành viên khác trong gia đình ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Đ2 có hành vi ngăn cản việc tháo dỡ nhà trả đất cho bà D.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Huỳnh M đối với ông Phan Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn T1, bà Huỳnh Thị Kim H2 với bà Trần Thị Huỳnh M được Văn phòng C1 công chứng ngày 09/10/2018 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An gồm các khu E, khu F diện tích 114,3m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Văn T1, bà Huỳnh Thị Kim H2 với bà Trần Thị Huỳnh M được Văn phòng C1 công chứng ngày 23/9/2019 đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 02,

tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An gồm khu D1, khu D2 diện tích 121m^2 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Buộc ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Đ2 phải tháo dỡ công trình vật kiến trúc thuộc khu D1 theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

Vị trí tứ cận đất được thể hiện theo mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 duyệt ngày 08/6/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty TNHH Đ4 ngày 28/7/2022.

5. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, 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)

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Phan Văn T hoàn trả cho bà Trần Thị Huỳnh M số tiền 6.500.000đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị Huỳnh M có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông Phan Văn T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn T chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; 900.000đồng án phí không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000đồng án phí không có giá ngạch phần công nhận quyền sử dụng đất. Ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Đ2 phải liên đới chịu 1.856.000đồng án phí phần tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ của người liên quan. Khấu trừ 1.200.000đồng tiền tạm ứng án ông Phan Văn T đã nộp theo biên lai thu số 0001928 ngày 23/5/2019; 1.070.000đồng tạm ứng án phí nộp theo biên lai thu số 0002362 ngày 01/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí. Ông Phan Văn T còn phải nộp 1.086.000đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà M số tiền 900.00đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002214 ngày 08/2/2022; biên lai thu số 0002215 ngày 08/2/2022 và biên lai thu số 0002797 ngày 12/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả cho bà D 930.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002384 ngày 07/4/2022 và biên lai thu số 0002204 ngày 26/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2023, nguyên đơn ông Phan Văn T làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/5/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2, bà Phan Thị N làm đơn kháng cáo, đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1.

Ngày 26/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 71/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn T không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận phần diện tích đất thuộc thửa 416 và một phần thửa số 394 trên đó có nhà của ông T đang ở thuộc về ông T để ông T kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T cùng vợ của ông T là bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày cho rằng, ngoài phần diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng xây dựng nhà để ở thì gia đình ông T không có nơi ở nào khác. Phần đất này, bà T2 mẹ của ông T đã cho ông T trước khi bà T2 lập hợp đồng tặng cho đất cho ông T1, sau khi ông T phát hiện bà T2 đã tặng cho ông T1 toàn bộ quyền sử dụng đất của bà T2, ông T đã khiếu nại và khởi kiện liên tục từ năm 2009 cho đến nay, ông T cung cấp cho Toà án hồ sơ khiếu nại và khởi kiện, việc ông T1 chuyển nhượng đất cho bà M và bà D trên đó có căn nhà thờ của cha mẹ ông và căn nhà của ông T đang sử dụng thì ông T1 hoàn toàn không hỏi ý kiến của ông T, chỉ khi khởi kiện tại Toà án, ông T mới biết việc chuyển nhượng này. Ông T yêu cầu vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ với mục đích lấy lại phần diện tích đất trên đó có căn nhà gia đình ông T đang sử dụng, còn lại các diện tích đất khác thì ông T không có yêu cầu.

Bị đơn ông Phan Văn T1 vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N do ông Lưu Ngọc Q đại diện không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, ông Q là chồng của bà N, ông Q cũng biết được sự việc, bản chất của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà bà T2 lập cho ông T1 là do tự ông T1 làm, bà T2 không biết chữ. Việc lập hợp đồng tặng cho giữa bà T2 và ông T1 thì các anh chị em trong nhà không biết, hợp đồng không thể hiện đúng bản chất, nên ông Q yêu cầu vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho, quyền sử dụng đất được để thừa kế cho các thừa kế của bà

T2, ông Q đồng ý cho ông T được sử dụng thửa đất số 416 và phần diện tích đất thuộc một phần thửa 394 trên đó có nhà của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Huỳnh M trình bày cho rằng, khi bà nhận chuyển nhượng đất thì trên đất chỉ có căn nhà thờ đã cũ nát, bà cũng không biết các bên có tranh chấp, chỉ đến khi phát sinh tranh chấp, Toà án mời làm việc bà mới biết, bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T và bà N do ông Q đại diện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Thùy D trình bày, khi bà nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà biết trên đó có căn nhà của ông T nhưng do ông T xây dựng nhà trái phép, ông T có thoả thuận với bà khi nào Toà án giải quyết tranh chấp xong thì ông T sẽ tháo dỡ nhà dọn đi nơi khác, bà D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T và bà Nhị

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, đồng thời phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông T, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Long An trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thấy rằng:

Bà Trần Thị Huỳnh M, bà Vương Thị Thùy D có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận đối hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà M, ông T1 với bà D. Như vậy, chủ thể ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vương Thị Thùy D, bà Trần Thị Huỳnh M là ông Phan Văn T1. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án lại tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vương Thị Thùy D, bà Trần Thị Huỳnh M đối với ông Phan Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng từ đó tuyên ông Phan Văn T chịu 900.000 đồng án phí không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp. Ngoài ra, bản án còn tuyên ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị Đ2 phải liên đới chịu 1.856.000đồng án phí phần tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ của người liên quan là chưa đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Trong vụ án này, bà D, bà M chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu ông T tháo dỡ vật kiến trúc, công trình trên đất nên ông T chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu trên của bà D, bà M.

Vì vậy có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét kháng cáo ông T, bà N: yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Phan Văn T1 đối với các thửa đất số 392, 393, 394 cùng tờ bản đồ số 2, đồng thời yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông T1 thấy rằng:

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía ông T và bà Đ2 có nộp bản photocopy hồ sơ giải quyết tranh chấp giữa ông T và ông T1 vào năm 2010, nội dung thể hiện ông T tranh chấp với ông T1 300m^2 đất thuộc thửa 86 và thửa 394, trong biên bản làm việc ngày 07/01/2009 trước thời điểm bà T2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông T1 đồng ý chuyển quyền lại cho ông T 300m^2 đất. Trong biên bản hoà giải vào tháng 10/2009, sau thời điểm lập hợp đồng tặng cho thì bà T2 có thể hiện ý kiến "*bà chia đều phần đất thổ còn lại chia đều cho các con là mỗi người 300m^2 đất thổ để ở*", các nội dung này chưa được Toà án cấp sơ thẩm thu thập làm rõ.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất tại thửa 416, Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T, nhưng chưa xem xét ý kiến của các thừa kế khác có tranh chấp hay không để công nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 392 trên đó có căn nhà của bà T2 do ông T đang quản lý, vào ngày 23/9/2019 bà M tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 393 với ông T1, vào thời điểm này Toà án huyện T đã thụ lý vụ án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà D đối với thửa đất số 394 sau khi Toà án huyện T thụ lý vụ án, trên đất có căn nhà của ông T đang ở cũng vi phạm điều cấm của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là không đúng Điều 117 Bộ luật Dân sự. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T bà Đ2 còn trình bày, việc tranh chấp giữa ông T và ông T1 diễn ra liên tục từ năm 2010 cho đến nay, bà Đ2 còn xuất trình một bản photocopy đơn khởi kiện của ông T gửi đến Toà án huyện T vào năm 2014, vấn đề này cũng chưa được thẩm tra làm rõ, chưa thể xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 392 giữa bà M và ông T1 có trong thời điểm tranh chấp hay không.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn T, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà T2 là bà Phan Thị N, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được thực hiện đúng quy định tại Điều 272, 273, 276, 279, 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 các đương sự: bị đơn ông Phan Văn T1; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2 là bà Phan Thị T3, ông Phan Văn Đ, ông Phan Văn V, ông Phan Thanh T4 ông Phan Tấn K; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 là bà Phan Thị Lệ H, bà Phan Thị Thu T5, ông Phan Thành T6; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H2, ông Phan Tấn C, Văn phòng C1, Văn phòng công chứng Lê Thị T8

vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ, có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Ông Phan Văn T khởi kiện yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông T đang sử dụng xây dựng nhà để ở. Theo Mảnh trích đo địa chính số 206-2021 của Công ty TNHH Đ4 ngày 07/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt vào ngày 08/6/2021 thì vị trí đất ông T yêu cầu thuộc khu C, thửa 416 diện tích 104,1m^2 loại đất ONT và một phần thửa 394 vị trí B diện tích 161,4m^2. Các phần diện tích đất này ông T1 đã được công nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông T1 vào ngày 06/5/2009 nên ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông T, huỷ chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1, như vậy ông T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T1, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ quyết định hành chính có liên quan, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, yêu cầu ông T giao đất. Toà án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M, bà D công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M, bà D và ông T1, buộc ông T tháo dỡ nhà giao đất nên ông T kháng cáo, đồng thời bà N là một trong các đồng thừa kế của bà T2 cũng kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn T, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2 là bà Phan Thị N yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Phan Văn T1 đối với các thửa đất số 392, 393, 394 cùng tờ bản đồ số 2, đồng thời yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên ông T1 đối với các thửa đất thấy rằng:

[4.1] Về hình thức: hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã B, huyện T vào ngày 06/5/2009, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 37 của Luật Công chứng năm 2006.

[4.2] Về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: ông T bà N cùng người đại diện hợp pháp cho rằng vào thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì bà T2 đã 85 tuổi, không còn đủ năng lực hành vi dân sự, tuy nhiên không có căn cứ thể hiện bà T2 bị mất năng lực hành vi dân sự vào năm 2009. Đến năm 2013, ông T mới đưa bà T2 đi giám định. Tại Bản kết luận giám định số 544/PYTT-DC ngày 11/11/2013 Trung tâm pháp y Sở y tế tỉnh Y kết luận bà T2 không có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Tuy nhiên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/5/2009 thì bên tặng cho là bà T2 chỉ thể hiện dấu vân tay của bà T2, hợp đồng không có người làm chứng, không thể hiện việc giải thích hợp đồng của cơ quan chứng thực. Trong khi đó, ông T và ông Q đều trình bày cho rằng bà T2 không biết chữ. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía ông T và bà Đ2 có nộp bản photocopy hồ sơ giải quyết tranh chấp giữa ông T và ông T1 vào năm 2010, nội dung thể hiện ông T tranh chấp với

ông T1 300m^2 đất thuộc thửa 86 và thửa 394, trong biên bản làm việc ngày 07/01/2009 trước thời điểm bà T2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1, thì ông T1 đồng ý chuyển quyền lại cho ông T 300m^2 đất. Trong biên bản hoà giải vào tháng 10 năm 2009, tức là 5 tháng sau thời điểm lập hợp đồng tặng cho thì bà T2 có thể hiện ý kiến "*bà chia đều phần đất thổ còn lại chia đều cho các con là mỗi người 300m^2 đất thổ để ở*", các tài liệu này chưa được Toà án cấp sơ thẩm thu thập làm rõ, nhằm xác định ý chí thật của bà T2 trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1, làm cơ sở xác định hiệu lực của hợp đồng, Toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chưa có cơ sở chấp nhận hoặc bác yêu cầu của ông T và bà N.

[5] Xét yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất tại thửa 416: thửa đất này thực tế gia đình ông T đang sử dụng, các đương sự chưa có tranh chấp, tại phiên toà phúc thẩm, phía bà N do ông Q đại diện đồng ý cho ông T sử dụng, tuy nhiên do ông T1 vắng mặt, các đồng thừa kế khác của bà T2 cũng không có mặt, lẽ ra Toà án cấp sơ thẩm xem xét ý chí của các thừa kế khác có tranh chấp hay không để công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T, nhưng chưa làm rõ ý chí của các thừa kế khác nên Toà án cấp phúc thẩm cũng chưa có cơ sở công nhận phần diện tích đất này cho ông T.

[6] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông T1, giữa bà D và ông T1 thấy rằng: bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 392 vào ngày 09/10/2018, trên đó có căn nhà của bà T2 lúc này do ông T đang quản lý, vào ngày 23/9/2019 bà M tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 393 với ông T1, vào thời điểm này Toà án nhân dân huyện T đã thụ lý vụ án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Tương tự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà D đối với thửa đất số 394 vào ngày 11/8/2020 sau khi Toà án huyện T thụ lý vụ án, trên đất có căn nhà của ông T đang ở cũng vi phạm điều cấm của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng là không đúng Điều 117 Bộ luật Dân sự. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T bà Đ2 còn trình bày, việc tranh chấp giữa ông T và ông T1 diễn ra liên tục từ năm 2010 cho đến nay, bà Đ2 xuất trình một bản photocopy đơn khởi kiện của ông T gửi đến Toà án huyện T vào năm 2014, vấn đề này cũng chưa được thẩm tra làm rõ, chưa thể xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 392 giữa bà M và ông T1 có trong thời điểm tranh chấp hay không để xác định hiệu lực của hợp đồng.

[7] Ông T yêu cầu vô hiệu toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T2 và ông T1, tuy nhiên ông T xác định, ông T chỉ tranh chấp phần diện tích đất ông T đang sử dụng xây dựng nhà ở bao gồm 104,1m^2 đất thuộc thửa 416 và 161,4m^2 thuộc một phần thửa 394 với ông T1, các phần diện tích khác không có tranh chấp. Ông Q đại diện cho bà N cũng thống nhất với trình bày của ông T, vì vậy nếu có sự thống nhất ý chí của các thừa kế khác chỉ cần xem xét phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông T đang sử dụng, tuy nhiên do ông T1, những người liên quan vắng mặt nên Toà án

cấp phúc thẩm không thể xem xét. Mặt khác việc xem xét phần diện tích đất ông T đang sử dụng dẫn đến việc tách thửa dưới diện tích tối thiểu theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An, nhưng chưa có ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

[8] Từ những nhận định trên, cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[9] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về vấn đề án phí: việc Toà án cấp sơ thẩm tính án phí về tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp có giá ngạch là không đúng theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đồng thời buộc ông T phải chịu án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là chưa đúng. Kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, tuy nhiên do huỷ bản án nên án phí dân sự sơ thẩm được quyết định khi Toà án tiếp tục giải quyết vụ án

[10] Về án phí phúc thẩm: ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn ông Phan Văn T, của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T2 là bà Phan Thị N.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án.

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

Về án phí phúc thẩm: ông T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003907 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- 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

Các Thẩm Phán **Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

Lê Thị Kim Nga