

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 295/2023/DS-PT

Ngày: 21-8-2023

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất,
vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng 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 Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Nguyễn Văn Cảnh

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

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

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 22/2023/TB-TA ngày 10/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 208/2023/QĐ-PTDS ngày 28/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Tổ F, ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị L, Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B- Đoàn luật sư tỉnh L. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Phan Văn T, sinh năm: 1966;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Võ Đức T1, sinh năm: 1977 (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2020);

Địa chỉ: Số A, Lô A, cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Quang H1 – Chủ tịch (đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T2 – Giám đốc

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T3 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (Văn bản ủy quyền số 2047/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 12/4/2022)

Địa chỉ: Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (có văn bản yêu cầu vắng mặt số 2328/CNVPĐK-ĐKCG ngày 25/4/2022)

3. Văn phòng C2;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thùy L2 – Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. (có Văn bản yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt đề ngày 16/4/2022)

4. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1962,

Địa chỉ: Số G (số mới 972/1), đường Q, Phường H, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Nguyễn Thế T4, sinh năm: 1976; (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2022)

Địa chỉ thường trú: Số F L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số E N, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Ông Phan Văn C, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số A, ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có đề nghị vắng mặt)

3. Bà Phan Thị Kim L3, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: số F N, khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

4. Ông Phan Văn T6, sinh năm 1973; (có mặt)

Địa chỉ: Số B, đường C, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Văn H*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 295 cũ (hiện nay là thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.119m², loại đất trồng cây hằng năm khác và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ONT, cùng tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An) là của ông Phan Văn B1 (M) là ông nội ông H, sau đó ông nội ông để lại cho cha mẹ ông H là ông Phan Văn C1 (chết năm 1972) và bà Nguyễn Thị T5 quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Ông C1 và bà T5 có bốn người con chung, trong đó ông Phan Văn H và ông Phan Văn T được cho chung thửa đất số 295 cũ.

Vào trước năm 1975 do chiến tranh nên gia đình ông H tản cư đi nơi khác sinh sống, năm 1975 đất nước giải phóng nên ông H và ông T theo bà T5 về quê sinh sống và bà T5 khai hoang lại phần đất của gia đình tức thửa 295 và 5070 hiện nay để trồng rau màu kiếm thu nhập sinh sống. Năm 1990, ông T lấy vợ là bà Nguyễn Thị L1 nên bà T5 đã chia hai thửa đất nêu trên cho hai anh em ông H, ông T mỗi người một nửa khoảng 600m² chia theo chiều ngang, kéo từ đầu thửa đất đến cuối thửa đất, bà T5 chỉ phần đất cho ông T và ông H sử dụng chứ không có cấm cộc chia đất. Thời điểm được tặng cho đất thì mẹ ông là bà T5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T5 cũng chưa kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không được cấp giấy sở hữu đất nào theo chế độ cũ.

Do hai thửa đất này bà T5 chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi cho đất hai anh em cũng chỉ nói miệng chứ không làm văn bản và cũng không làm thủ tục được. Bà T5 không trực tiếp giao đất cho 02 người con. Khi cho đất ông T thì bà T5 có nói để ông T chọn vị trí đất cất nhà trước nhưng phải chọn cùng 01 bên chứ không cất nhà giữa thửa đất, để ½ phần đất còn lại cho ông H sau này có cất nhà thì cất nhà. Sau đó, ông T đã cất nhà ở 01 bên thửa đất. Hiện nay vị trí đó từ ngoài đường đan đi vào là nằm ở phía trong thuộc thửa đất 295 hiện nay. Còn phần đất của ông được cho thì ông để cho bà T5 trồng cây dừa và rau màu để giữ đất. Từ khi được tặng cho đất từ năm 1990 đến nay thì ông H không sử dụng đất vì ông đi làm ăn xa, chưa có điều kiện sử dụng đất, vài tháng mới về lại địa phương 01 lần. Trong những lần ông về lại địa phương thì ông chỉ ở lại vài giờ đồng hồ ở tại nhà ông T rồi đi. Trong khoảng thời gian từ năm 1990 cho đến khi xảy ra tranh chấp, ông H cũng không nghe ai kêu phải đi làm thủ tục đăng ký kê khai. Ông cũng không có đóng thuế quyền sử dụng đất do ông suy nghĩ là đất của ông bà để lại nên là đã có quyền sở hữu và nghĩ là ông T là anh em, có gì thì ông T sẽ nói cho ông biết nên ông cũng không quan tâm đến việc đăng ký quyền sử dụng đất cũng như đóng thuế đất.

Ông H xác định phần đất ông được cho là Khu A và Khu B mảnh trích đo bản đồ địa chính số 07LS-2020 do Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Đ (gọi tắt là Công ty Đ) lập ngày 14/01/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 19/01/2021.

Đến tháng 02/2018, ông H có nhu cầu về cất nhà sử dụng đất thì có báo với ông T là sẽ về cất nhà trên phần đất của ông H được cho. Tháng 04/2018, ông H đến Ủy ban

nhân dân xã L để xin phép cất nhà thì Ủy ban nhân dân xã thông báo với ông là ông T đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này vào năm 2006, ông T cũng đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim O vào năm 2018. Nhưng khi ông T làm thủ tục đứng tên và thủ tục chuyển nhượng không có thông báo với phía ông H được biết. Sau đó, ông H có đến thỏa thuận với ông T nhưng không thành nên mới phát sinh tranh chấp.

Việc ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 295 và 5070 và sau đó chuyển nhượng toàn bộ cho bà O trong đó có $\frac{1}{2}$ phần đất là của ông H làm thiệt thòi quyền lợi của ông nên nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị Kim O về việc chuyển nhượng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.192m², loại đất trồng cây hằng năm khác và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ONT, cùng tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 24/3/2018.

- Yêu cầu ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Kim O phải trả lại phần đất có diện tích 96,5m² thuộc một phần thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT; phần đất có diện tích 522m², thuộc một phần thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, loại đất BHK, cùng tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 07LS-2020 do Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Đ lập ngày 14/01/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 19/01/2021.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 953506, sổ vào sổ H 00567 ngày 12/4/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn T đứng tên đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.209m², loại đất thổ - vườn, tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 162205, sổ vào sổ CS 05020 ngày 15/3/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 162204, sổ vào sổ CS 05021 ngày 15/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn T được đứng tên đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.119m², loại đất trồng cây hằng năm khác và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 325965, sổ vào sổ CS 05084 ngày 18/4/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 325966, sổ vào sổ CS 05085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Kim O được đứng tên đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.192m², loại đất trồng cây hằng năm khác và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Đối với chi phí san lấp ao do bà O san lấp đất thì giữa bà O và vợ chồng ông T tự giải quyết, ông không đồng ý trả chi phí san lấp cho bà O. Đối với 49 cây dừa bà O trồng trên vị trí đất tranh chấp, do bà O trồng cây trên đất vào thời điểm phát sinh tranh chấp nên nếu yêu cầu khởi kiện của ông được chấp nhận thì ông yêu cầu bà O chặt bỏ cây, trả lại đất trống, ông cũng không đồng ý hoàn trả chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất giữa đất vườn và đất ở nông thôn.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Văn T cũng như bị đơn bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T trước đây là của cụ Phan Văn B1 (M) là ông nội của ông T, cụ B1 cho lại bà Nguyễn Thị T5 là mẹ ruột của ông T sử dụng. Đến năm 1990, bà T5 mới cho lại hai người con là ông Phan Văn T và ông Phan Văn H thừa đất nêu trên, chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Tuy nhiên, ông H không chịu nhận đất để sử dụng, sự việc này bà T5 cũng biết.

Do ông H không chịu nhận phần đất này để sử dụng nên ông T, bà L1 mới sử dụng toàn bộ thửa đất số 295. Ông T, bà L1 cất nhà ở trên đất và trồng cây ăn trái. Ông T, bà L1 sử dụng đất liên tục từ 1990 đến năm 2006, ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đứng tên đối với thửa đất số 295. Khi làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có tiến hành đo đạc, tuy nhiên khi đó đo đạc theo rạch nên bị thiếu diện tích, về sau khi thủ tục chuyển nhượng cho bà O, ông T đã làm thủ tục đứng tên với phần diện tích bị thiếu. Vì vậy, tổng diện tích ông T sử dụng là 1.419m², trong đó có 300m² đất thổ thuộc thửa đất số 5070 hiện nay và 1.119m², đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất số 295.

Trong suốt quá trình sử dụng đất từ năm 1990 đến trước thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim O, các anh em trong gia đình không có ai tranh chấp với ông T đối với phần đất tại thửa đất 295 mà vợ chồng ông sử dụng.

Vào ngày 24/3/2018, ông T, bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất số 295 và thửa đất số 5070 cho bà Nguyễn Thị Kim O với giá chuyển nhượng là 230.000.000đồng. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, bà O đã thanh toán đủ tiền cho ông T, bà L1, về phía ông T, bà L1 cũng đã giao đất cho bà O sử dụng. Sau khi bà O nhận đất xong, bà O đã tiến hành làm hàng rào, san lấp mặt bằng hai thửa đất nêu trên.

Riêng đối với ông H, ông H đã được bà T5 cho nhiều phần đất khác tại thửa đất số 898 và một phần thửa đất số 1056, nhưng thửa đất số 898 ông H không đồng ý nhận, còn thửa đất số 1056 ông H nhận sử dụng một thời gian thì cũng chuyển nhượng lại cho ông T, bà L1. Như vậy, ông H cũng đã được mẹ cho đất chứ không phải chưa được cho nhưng do ông H không muốn sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, bà L1 và ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H. Vì thửa đất số 295 và thửa đất số 5070 ông T sử dụng hợp pháp mới được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cũng đã chuyển nhượng hợp pháp cho bà O.

Tại phiên tòa ông Võ Đức T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn T trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông bà để lại cho ông T, có 01 khoảng thời gian chiến tranh thì cả gia đình di chuyển đi nơi khác. Từ năm 1975, sau khi cả gia đình quay trở lại sinh sống trên phần đất này thì cả gia đình cùng khai phá trong đó có công của ông T khai phá đến năm 1990 thì 01 mình ông T tiếp quản và sử dụng đất đến nay. Các hóa đơn đóng thuế đất từ năm 1990 đều do ông T là người đóng. Như vậy việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông T có công khai phá, sử dụng đất chứ không phải của cha mẹ cho ông T. Ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2006, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ai tranh chấp với ông T về thửa đất này.

Ông T1 đề nghị xem xét lại thẩm quyền thụ lý vụ án do trong các yêu cầu của nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh L cấp; đề nghị xem xét lại điều kiện thụ lý vụ án do trình tự thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã L không đúng; tạm ngừng phiên tòa để tiến hành hòa giải do trình tự thủ tục hòa giải không đúng theo Bộ luật tố tụng dân sự; tạm ngừng phiên tòa để triệu tập thêm người làm chứng là bà Bùi Thị L4, ông Đặng Văn T7 đối chất tại phiên tòa; tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đề nghị thu thập giấy chứng tử của ông Phan Văn C1.

Về nội dung vụ án, ông H cho rằng phần đất tranh chấp ông được bà T5 cho nhưng ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất, thời điểm năm 1990 bà T5 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai, trong khi đó người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền tặng cho khi đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T5 không có quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp, năm 1996 bà T5 không đăng ký kê khai thửa đất này do bà T5 biết thửa đất này là ông T đang sử dụng thửa đất. Do đó không thể nói bà T5 không biết nên không đăng ký. Từ năm 1976, do người trong gia đình nên phải sử dụng chung nhưng từ năm 1990 thì ông T là người duy nhất sử dụng phần đất đó. Ông H cũng xác định là ông không có sử dụng phần đất đó. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất. Tòa án đã xác minh từ năm 1990 đến nay, ông T là người trực tiếp sử dụng đất và đóng thuế đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị Kim O được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, việc thực hiện hợp đồng cũng đã hoàn thành và bà O đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thế T4 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Vào ngày 24/3/2018, bà O có nhận chuyển nhượng thửa đất số 295, loại đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.119m² và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT, cùng tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An từ vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị L1, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 2667, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2018 tại Văn phòng C2. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và bà L1 đã tiến hành giao hai thửa đất số 5070 và 295, cùng tờ bản đồ số 02, cùng tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An cho bà O sử dụng, bà O đã nhận đất và tiến hành rào đất lại. Bà O làm hàng rào bằng cột bê tông, lưới B40 và trồng dừa trên đất. Bà O cũng đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà L1. Việc chuyển nhượng đất giữa bà O và vợ chồng ông T, bà L1 đã thực hiện xong, việc chuyển nhượng đất là hợp pháp.

Phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh là đất của bà T5 để lại cho ông H, nguyên đơn chỉ dựa vào lời xác nhận của những người khác để xác định ông H được cho đất là không phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T5 trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông H và ông T trước đây là của cụ Phan Văn B1 (M) cho lại chồng bà T5 là ông Phan Văn C1. Cha mẹ chồng bà chỉ có 01 người con là ông C1. Từ lúc vợ chồng cưới nhau thì bà về chung sống với gia đình chồng trên thửa đất đó đến năm 1962, do chiến tranh, nhà cửa cháy hết nên cả gia đình di dời đi nơi khác sinh sống đến năm 1975 thì quay trở về sinh sống. Năm 1990, ông Phan Văn T cưới vợ nên bà mới kêu phân chia đất cho 02 người con là ông T và ông H mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích đất tại thửa đất số 295 cũ. Khi cho thì bà chỉ nói bằng miệng, không lập giấy tờ gì. Do bà nghĩ là người trong cùng gia đình nên không có lập giấy tờ. Khi cho đất, bà T5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà ước chừng diện tích khoảng 1.200m². Bà chỉ nói là cho 02 anh em ông H và ông T mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất. Do ông T đã có vợ trước nên bà có nói là ông T cất nhà 01 bên đường cất giữa ngôi đất để phần cho ông H, chứ không có đo đạc cũng như không có cắm mốc giới để xác định vị trí đất cho mỗi người con.

Người làm chứng ông Phan Văn C khai tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2022 như sau:

Ông C là cháu kêu ông Phan Văn B1 là bác ruột, ông C và ông Phan Văn C1 (cha ruột của ông H, ông T) là anh em chú bác ruột. Về nguồn gốc các thửa đất số 295, 5070, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An hiện nay trước đây là của ông Phan Văn B1. Trước đây ông C cũng có một thửa đất nằm tiếp giáp với các thửa đất 295, 5070. Việc cho đất trong gia đình của ông H và ông T thì ông C không có chứng kiến, ông C chỉ có nghe bà T5 nói là cất đất cho con, mỗi người một nửa, chứ ông C không biết rõ diện tích cho là bao nhiêu. Nhưng ông C có thấy ông T cất nhà ở một bên thửa đất, còn bên còn lại để trống. Ông C không thấy ông H sử dụng đất, trên phần đất trống mà ông T chừa lại thì có trồng cây Dừa, trồng cây Khuynh D do bà T5 trồng. Vì ông C không ở tại thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 295, thửa đất số 5070 mà chỉ trồng cây khuynh diệp để giữ đất nên ông C cũng không rõ việc sử dụng đất của bà T5 như thế nào.

Người làm chứng bà Phan Thị Kim L3, ông Phan Văn T6 khai tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2022 như sau:

Bà Phan Thị Kim L3, ông Phan Văn T6 là con ruột của bà Nguyễn Thị T5 và ông Phan Văn C1. Bà T5 và ông C1 có tất cả 04 người con gồm: ông Phan Văn T, ông Phan Văn H, bà Phan Thị Kim L3 và ông Phan Văn T6.

Về nguồn gốc thửa đất mà ông H và ông T đang tranh chấp trước đây là của ông nội là ông Phan Văn B1 (M), sau khi nội chết, để lại cho bà T5. Vào năm 1990, bà T5 mới cho ông T và ông H chung thửa đất này, mỗi người được $\frac{1}{2}$ thửa đất, nhưng chỉ là nói miệng và cũng không xác định vị trí nào là cho ông T, vị trí nào là cho ông H. Thời điểm bà T5 cho đất thì bà T5 cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có giấy tờ đất đai gì của chế độ cũ. Ông H không có sử dụng đất mà ở nơi khác, còn ông T nhận đất và xây dựng nhà trên một phần thửa đất, vị trí ông T xây dựng nhà là đầu trong của thửa đất. Về phía ông H, từ thời điểm năm 1990 đến trước khi xảy ra tranh chấp ông H không có sử dụng đất mà ông H cho rằng đất được cho thì sẽ là của mình, đến khi về già ông H sẽ về đó xây nhà để ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H đối với bị đơn ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị L1.

Bà Nguyễn Thị Kim O được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 295 (mpt), có diện tích đo đạc thực tế 522m² và thửa đất số 5070 (mpt), có diện tích đo đạc thực tế 96,5m² cùng tờ bản đồ số 2, cùng tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An, cùng các cây trồng có trên đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính khu đất do Công ty Đ lập ngày 14/01/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 19/01/2021. Phần đất này hiện nay bà Nguyễn Thị Kim O đã được đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 325965 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 325966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Chi phí tố tụng: Ông Phan Văn H phải chịu là 12.200.000đồng và nộp xong.

Án phí: Ông Phan Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000đồng, chuyển tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 00008576 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức sang án phí. Ông H còn phải chịu án phí dân sự thẩm đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 30/5/2022 ông Phan Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo cụ thể ông H yêu cầu ông T và bà L1 phải hoàn trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích tranh chấp theo giá của chứng thư thẩm định giá. Bị đơn ông T do ông T1 đại diện không đồng ý với việc rút lại yêu cầu khởi kiện của ông H. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông B1 (ông M) là cha chồng của bà T5 cho vợ chồng bà T5 sử dụng từ năm 1962, đến năm 1973 do chiến tranh nên bà T5 cùng các con đi tản cư, sau năm 1975 bà T5 trở về khai khẩn lại đất. Năm 1989 khi ông T cưới vợ ra ở riêng thì bà T5 có cho chung ông T và ông H phần đất này, cho mỗi người ½ phần đất, lúc đó chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ cho đất và thực tế vợ chồng ông T bà L1 chỉ sử dụng ½ phần đất, phần còn của ông H thì bà T5 trồng cây Khuyhnh D, M1, M2 để giữ đất cho ông H vì lúc đó ông H đi làm xa. Tại biên bản đối chất và tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 đại diện cho ông T trình bày đất do ông T khai hoang năm 1975 là không đúng thực tế vì thời điểm năm 1975 ông T chỉ mới 9 tuổi. Tại biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức ông T và bà L1 đã thừa nhận thửa đất 295 và 5070 được bà T5 cho ông T và ông H vào năm 1989, cho mỗi người ½ thửa 295 và 5070 nhưng ông H không nhận đất. Tuy nhiên ông T, bà L1 không cung cấp được

chứng cứ về việc ông H không nhận đất. Việc ông T đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất 295 và 5070 trong đó có phần diện tích đất của ông H là không đúng với thực tế sử dụng đất, trái với quy định của pháp luật. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không xác minh thực tế, không lấy ý kiến của người dân về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và không đo đạc thực tế.

Đến năm 2018 ông T đã chuyển nhượng 2 thửa đất trên cho bà O. Việc chuyển nhượng được công chứng đúng quy định của pháp luật, hiện nay bà O đã san lấp mặt bằng và trồng cây trên 2 thửa đất này, vì vậy ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông T bà L1 và bà O trả lại đất mà chỉ yêu cầu vợ chồng ông T và bà L1 phải liên đới trả cho ông H giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất ông H được cho theo đơn giá được thể hiện trong chứng thư thẩm định giá số 47/24/02/2021/TĐGLA-BDS ngày 24/02/2021 do Công ty cổ phần T8 thực hiện. Ông H khẳng định không yêu cầu định giá lại.

Ngoài 2 thửa đất 295, 5070 được bà T5 cho chung ông T và ông H thì bà T5 cũng cho đều mỗi người con phần đất ruộng, chứ không phải cho riêng một mình ông H đất ruộng.

Ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Đối với việc rút lại các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đại diện cho ông T không đồng ý.

Bản án sơ thẩm nhận định ông T khai hoang và sử dụng đất từ năm 1989 là đúng vì ông T cũng là thành viên trong gia đình, sau năm 1975 thì gia đình cùng khai hoang do chiến tranh phải tản cư nên bỏ đất hoang. Tòa án cấp phúc thẩm lấy lời khai đối với 13 người làm chứng trong đó có những người sinh năm 1975, 1973 nên lời trình bày của những người này không khách quan. Công văn số 13 của UBND xã xác định thửa đất 295, 5070 là đất hoang và do ông T khai hoang. Ông T sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 1989 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình ông T sử dụng đất không bị ai ngăn cản hay tranh chấp. Công Văn số 13 của UBND xác định ông H không sử dụng đất tranh chấp và thực tế ông H chưa từng sử dụng đất, ông H đã được bà T5 cho thửa đất khác và cũng đã bán cho ông T. Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được pháp luật bảo vệ. Đối với chứng thư thẩm định giá được thực hiện năm 2021 đến nay đã quá thời hạn 6 tháng nên không có giá trị pháp lý, không đủ điều kiện để xét xử phúc thẩm. Ông đại diện cho ông T yêu cầu bên H là người khởi kiện yêu cầu định giá lại, ông đại diện cho ông T không yêu cầu định giá lại. Trường hợp Tòa án không tiến hành định giá lại thì đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà O do ông T4 đại diện theo ủy quyền đồng ý với việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, việc ông H yêu cầu ông T và bà L1 hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất ông không có ý kiến.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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

Về việc giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc đất: các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa ông T và ông H trước đây là của ông nội là ông Phan Văn B1 sử dụng sau đó cho lại cho con là ông Phan Văn C1 (con duy nhất - chết 1972) và bà Nguyễn Thị T5 sử dụng. Năm 1962 gia đình đi tản cư đến 1975 thì quy về sinh sống khai hoang lại. Đến năm 1990, bà T5 mới cho lại hai người con là ông Phan Văn T và ông Phan Văn H thừa đất nêu trên, chỉ nói miệng không làm giấy tờ.

Về quá trình sử dụng: ông T trình bày do ông H không nhận đất sử dụng nên vợ chồng ông đã sử dụng toàn bộ thửa 295, 5070 cất nhà ở trên đất và trồng cây ăn trái. Vợ chồng ông sử dụng đất liên tục từ năm 1990 đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp, năm 2006 ông đăng ký QSD đất lần đầu đến năm 2018 thì đăng ký chuyển thổ 300m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 5070, loại đất ONT và thửa 295 diện tích 1.119m² loại đất trồng cây hàng năm khác, trong thời gian này ông là người nộp thuế sử dụng đất nên trình bày của ông T có căn cứ.

Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc và thừa nhận đất là của bà T5 cho 2 người con, mỗi người ½ diện tích nhưng ông T đăng ký sử dụng trọn thửa và đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim O năm 2018 mà không được sự đồng ý của ông H nên ông H yêu cầu ông T, bà L1 trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ. Hiện nay do phần đất này ông T đã chuyển nhượng cho bà O và tại thời điểm chuyển nhượng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật và được đăng ký vào sổ địa chính, bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2018 nên bà O là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng này (Điều 133 BLDS), nên không có cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O. Do đó, ông H yêu cầu ông T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 96,5m² thuộc một phần thửa đất số 5070 và diện tích 522m², thuộc một phần thửa đất số 295 là có căn cứ. Do ông T có công sức bảo quản, giữ gìn đất từ năm 1990 đến nay nên cần xem xét tính phần công sức này cho ông T.

Từ những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn H, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Bà L1 vắng mặt nhưng đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai và những đương sự còn lại vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa với lý do chứng thư thẩm định giá số 47/24/02/2021/TĐGLA-BDS ngày 24/02/2021 do Công ty cổ phần T8 thực hiện đến nay đã quá thời hạn 6 tháng nên không còn giá trị pháp lý, không đủ điều kiện để xét xử phúc thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T1 đại diện cho bị đơn ông T không yêu cầu định giá lại, ông H là nguyên đơn không yêu cầu định giá lại và đề nghị hội đồng xét xử sử dụng kết quả định giá theo chứng thư nêu trên làm cơ sở giải quyết vụ án. Theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ ra quyết định giá, định giá lại tài sản theo yêu cầu của đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông H rút lại yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo cụ thể như sau: Rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông T năm 2006 đối với thửa 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.209m², loại đất thổ - vườn, tọa lạc ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An; Rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 162205, sổ vào sổ CS 05020 ngày 15/3/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 162204, sổ vào sổ CS 05021 ngày 15/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn T được đứng tên đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.119m², loại đất trồng cây hàng năm khác và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Việc rút lại yêu cầu khởi kiện của ông H không được ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 325965, sổ vào sổ CS 05084 ngày 18/4/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 325966, sổ vào sổ CS 05085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Kim O đứng tên đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.192m², loại đất trồng cây hàng năm khác và thửa đất số 5070, tờ bản đồ số 02, diện tích 300m², loại đất ONT, cùng tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An và cũng không yêu cầu ông T bà L1 và bà O liên đới trả đất mà chỉ yêu cầu ông T và bà L1 liên đới trả cho ông H giá trị quyền sử dụng đất của ½ diện tích đất đo đạc thực tế của 02 thửa đất trên. Xét thấy, việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của ông H không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của ông H.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H:

[6.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 295, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.119m² loại đất trồng cây hàng năm khác và thửa 5070, tờ bản đồ số 2, diện tích 300m², loại đất ONT (số thửa cũ là 295, diện tích 1209m², loại đất Thổ + vườn) tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Quá trình giải quyết vụ án ông H, ông T, bà L1 bà T5, ông T6, bà Phan Thị Kim L3 đều thừa nhận nguồn gốc 02 thửa đất trên là do cụ Phan Văn B1 (ông M) là cha chồng của bà T5 mua và cho lại vợ chồng bà Nguyễn Thị T5, ông Phan Văn C1 (ông C1 chết năm 1972) quản lý, sử dụng từ năm 1962.

[6.2] Quá trình giải quyết vụ án bà L3 và ông T thừa nhận 2 thửa trên được bà Nguyễn Thị T5 cho ông H và ông T vào năm 1990, cho mỗi người ½ diện tích của các thửa đất, khi đó bà T5 không xác định rõ ½ diện tích của hai thửa đất là bao nhiêu mét vuông và lúc đó cũng không xác định rõ vị đất ông H và ông T được cho (bút lục 331, 321, 322, 323). Tuy nhiên, bà L3 và ông T cho rằng ông H không đồng ý nhận đất, điều này không được ông H thừa nhận, ông T bà L3 không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông H không nhận đất. Bà T5 là người trực tiếp cho đất và giao đất cho vợ chồng ông H và ông T không thừa nhận việc ông H không nhận đất. Phần đất ông H được cho thì giao lại cho bà T5 giữ hộ và bà T5 đã trồng cây Khuynh Diệp, M1, Mì trên đất của ông H để giữ đất cho ông H. Lời trình bày của bà T5 phù hợp với lời trình bày của Phan Văn T6 và Phan Thị Kim L3 cũng là con của bà T5 và phù hợp với lời trình bày của ông C là người làm chứng.

[6.3] Ông T1 đại diện cho ông T trình bày ông T sử dụng đất từ sau năm 1975 đến nay và là đất do ông T khai hoang, lời trình bày này của ông T1 không có chứng cứ chứng minh và mâu thuẫn với chính lời trình của bà L3, ông T được thể hiện tại biên bản hòa giải, biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2020 (bút lục 321, 322, 323, 331).

[6.4] Tại phiên tòa bà T5 trình bày thửa đất 295 (số thửa cũ) trước đây có một bên là đất gò, một bên là đất ao. Khi được bà T5 cho đất thì ông T đã sử dụng bên đất gò để xây nhà ở, phần đất còn lại có mấy cái ao ông T để lại cho H. Lời trình bày này của bà T5 phù hợp với Mạnh trích đo địa chính số 07LS-2020 được chi nhánh V đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 19/01/2021, theo mảnh trích đo địa chính nêu trên thì trên phần đất tranh chấp có 02 cái ao và 01 cái mương. Như vậy, có cơ sở xác định ông T chỉ sử dụng phần đất gò, còn phần đất tranh chấp trên đất có ao, mương thuộc quyền sử dụng của ông H.

[6.5] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo văn bản số 1948/CNVPĐKĐĐ-KTLTĐC ngày 22/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thể hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T đối với thửa đất 295, 5070, tờ bản đồ số 2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/4/2006 đã bị thất lạc. Tuy nhiên, việc ông T đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 2 thửa đất trên là không đúng pháp luật vì $\frac{1}{2}$ diện tích của 2 thửa đất không thuộc quyền sử dụng của ông T.

[6.6] Ông T do ông T1 đại diện cho rằng ông T là người trực tiếp sử dụng 2 thửa đất trên nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Xét thấy, như nhận định tại phần trên ông T chỉ sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích thửa 295, đồng thời việc sử dụng đất của ông T chỉ được bà T5 cho và giao đất từ năm 1990, đến năm 2006 được cấp giấy là không đủ 30 năm để ông T xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo thời hiệu. Do đó, có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 295, diện tích 1209m², loại đất thổ + vườn cho ông Phan Văn T là không đúng đối tượng và không đúng diện tích đất thực tế ông T được cho theo quy định tại khoản 3 Điều 4, Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

[6.7] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông T ngày 12/4/2006 đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.209m², loại đất Thổ + Vườn, tại xã L huyện C, tỉnh Long An. Tuy nhiên, ngày 28/02/2018 ông Thành lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 295, diện tích 1209m² loại đất thổ vườn thành thửa 295 diện tích 1119m² loại đất trồng cây hàng năm khác và thửa 5070 diện tích 300m² loại đất thổ. Ngày 15/3/2018 ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Ngày 24/3/2018 ông T và bà L3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 295 và thửa 5070 nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim O, ngày 18/4/2018 bà O đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được UBND huyện C cấp ngày 12/4/2006 đối với thửa 295 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/3/2018 đối với hai thửa 295 và thửa 5070 không còn giá trị pháp luật nên không cần thiết phải hủy.

[6.8] Do ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông T và bà L3 trả giá trị quyền sử dụng đất, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O,

không yêu cầu bà O trả đất nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O.

[6.9] Xét yêu cầu của ông H yêu cầu ông T và bà L3 phải liên đới trả cho ông H $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất của hai thửa đất 295 và 5070 theo đơn giá của chứng thư thẩm định giá số 47/24/02/2021/TĐGLA-BDS ngày 24/02/2021 của Công ty cổ phần T8. Xét thấy, như nhận định tại phần trên ông T không sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất còn lại của 02 thửa đất và cũng không có tôn tạo bồi đắp gì đối với phần đất ông H tranh chấp nên không tính công sức gìn giữ và tôn tạo đất cho ông T như đề nghị của Kiểm sát viên. Ông T và bà L3 không phải là chủ sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất của 2 thửa đất trên, nhưng đã chuyển nhượng đất cho bà O và được lợi về tài sản không có căn cứ nên ông H yêu cầu ông T và bà L3 phải hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, ông H chỉ yêu cầu ông T và bà L3 phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất của 96,5m² đất thuộc thửa 5070 và 522m² đất thuộc thửa 295 (ít hơn $\frac{1}{2}$ diện tích của hai thửa đất trên) là có lợi cho ông T. Căn cứ chứng thư thẩm định số 47/24/02/2021/TĐGLA-BDS ngày 24/02/2021 do Công ty cổ phần T8 thể hiện:

- 96,5m² đất thuộc thửa 5070 trị giá 120.625.000đồng (1.250.000đồng/m²)

- 522m² đất thuộc thửa 295 trị giá 269.352.000đồng (516.000đồng/m²).

Do đó, buộc ông T và bà L3 phải liên đới hoàn trả cho ông H giá trị quyền sử dụng đất là: 389.977.000đồng (120.625.000đồng + 269.352.000đồng).

[6.10] Từ những nhận định và căn cứ tại phần [6.1] đến [6.9] có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên sửa bản án sơ thẩm.

[7] Chi phí tố tụng là 12.200.000đồng, ông T và bà L3 phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Số tiền này ông H đã nộp đủ và chi xong, do đó buộc ông T và bà L3 phải liên đới hoàn trả cho ông H 12.200.000đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông T và bà L3 phải liên đới chịu 19.498.850đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 389.977.000đồng phải hoàn trả cho ông H;

Ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông H 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00008576 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho ông H tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 đòi giá trị quyền sử dụng đất của ông Phan Văn H đối với ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị L1.

2. Buộc ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị L1 phải hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền 389.977.000đồng.

3. Về chi phí tố tụng là 12.200.000đồng, ông Phan Văn T bà Nguyễn Thị L1 phải chịu toàn bộ. Số tiền ông Phan Văn H đã nộp đủ và chi xong, do đó buộc ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị L1 phải liên đới hoàn trả cho ông Phan Văn H 12.200.000đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị L1 phải liên đới chịu 19.498.850đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho ông Phan Văn H 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00008576 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Văn H 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006283 ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

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

8. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn N - Phùng Thị Cẩm HồngTrịnh Thị Phúc