TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 57/2018/DS-PT
Ngày 12 - 4 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Ông Trần Văn Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 271/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 144/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1944;

1.2. Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: Ô 7 khu B thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà M: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: Số 381 ấp N, xã L, thành phố T1, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H1– Văn phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Hồ Văn C, sinh năm 1928;

Địa chỉ: Ấp T2, xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1958; (có mặt)

Địa chỉ: 32 đường 833, Phường 5, thành phố T1, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 17/5/2016).

2.2 Ông Hồ Hữu T4, sinh năm 1970; (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ2, xã Đ3, huyện Đ1, tỉnh Long An.

2.3 Ông Lê Ngọc T5, sinh năm 1953; (vắng mặt).

Địa chỉ: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.

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

3.1 Uỷ ban nhân dân huyện Đ1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L1– Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T6– Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ1 (văn bản ủy quyền ngày 06/4/2016). (xin xét xử vắng mặt).

3.2 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nhân D– Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu G– Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 (xin xét xử vắng mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị Bích Đ3, sinh năm 1974;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Hữu T4, sinh năm 1970; (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ2, xã Đ3, huyện Đ1, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2017).

3.4 Bà Phan Thị K, sinh năm 1957; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ1, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/5/1997, ông Đ bà M có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn C 5.000m^2 đất lúa (bao gồm cả con kênh giáp đường tỉnh 823), tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An với giá 25 chỉ vàng. Hai bên có lập Giấy tay làm bằng chứng về việc mua bán ruộng ngày 18/5/1997, trong giấy tay có vẽ sơ đồ tứ cận. Ông Đ đã giao đủ vàng cho ông C và đã nhận đất sử dụng theo sơ đồ trong giấy tay. Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng không đo đạc cụ thể. Sau đó, ông Đ đã được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số R 285192 đối với thửa 47, 48, diện tích 4.710m^2, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1. Đối với phần diện tích còn lại là 290m^2 giáp lộ 8 (nay là đường tỉnh 823), cán bộ địa chính xã (ông Lê Văn T7) xác định là đất thủy lợi nên không cho hai bên làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, phần diện tích đất này ông Đ bà M vẫn quản lý sử dụng từ đó đến nay. Trước đây, ông Đ bà M có trồng lúa, sau đó chuyển sang trồng tràm trên phần diện tích đất này. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ (viết tắt QSDĐ) ngày 18/5/1997 giữa ông Đ với ông C đã hoàn tất, ông Đ không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng này.

Năm 2013, ông Đ phát hiện ông C tặng cho con là ông Hồ Hữu T4 thửa đất số 68, trong đó có 290m^2 ông C đã chuyển nhượng cho ông Đ. Ông Đ có khiếu nại và được UBND xã H2 hòa giải nhưng không thành. Năm 2015, ông T4 lại chuyển nhượng thửa đất số 68 (trong đó có 290m^2 đang tranh chấp) cho ông Lê Ngọc T5. Tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay, ông T5 chưa nhận đất để sử dụng.

Nay ông Đ bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ, bà M (ký hiệu khu A và khu B theo mảnh trích đo địa chính ngày 08/8/2016 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H3) và yêu cầu hủy:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1212 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2013 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh L2 giữa ông Hồ

Văn C với ông Hồ Hữu T4 đối với thửa đất số 68, diện tích 1.932m^2, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9710, quyển số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2015 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh L2 giữa ông Hồ Hữu T4, bà Nguyễn Thị Bích Đ3 với ông Lê Ngọc T5 đối với thửa đất số 68, diện tích 1.932m^2, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

- Một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 011658 do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Hữu T4 ngày 19/3/2013 đối với phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

- Một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 cấp cho ông Lê Ngọc T5 ngày 14/12/2015 đối với phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Hồ Văn C do Ông Nguyễn Minh T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây, ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ 5.000m^2 tính từ tỉnh lộ 8 (nay là đường tỉnh 823) đến hết đất, giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng. Ông C thừa nhận ông có ký tên trong Giấy tay làm bằng về việc mua bán ruộng do ông Đ cung cấp. Tuy nhiên, sơ đồ vị trí đất trong giấy tay mua bán do ông Đ vẽ thêm sau này, không có chữ ký của ông C.

Khi tiến hành đo đạc, cán bộ địa chính xã là ông Lê Văn T7 chỉ cho hai bên làm thủ tục chuyển nhượng thửa 47, 48, diện tích 4.710m^2, phần diện tích 290m^2 giáp lộ thuộc một phần thửa 68 là đất quy hoạch nên không chuyển nhượng được. Tuy nhiên, ông Đ và ông C có thỏa thuận cắm mốc lấn sang thửa 68 cho đủ 5.000m^2 và ông C đã giao cho ông Đ sử dụng từ năm 1997 đến nay. Hiện nay, hai cột mốc trụ xi măng xác định ranh giới vẫn còn. Phần đất 290m^2 còn lại thuộc một phần thửa 68 từ cột mốc xi măng trở ra (giáp đường tỉnh 823), ông C vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2013, ông C tặng cho con là ông Hồ Hữu T4 thửa 68, diện tích 1.932m^2. Năm 2015, ông T4 và vợ là bà Đ3 chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc T5.

Nay ông Đ bà M khởi kiện, ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà M vì ông C đã giao cho ông Đ đủ 5.000m^2 như thỏa thuận.

Ông Hồ Hữu T4 là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích Đ3 trình bày: Ông là con của ông C. Năm 2013, ông C làm hợp đồng tặng cho ông thửa đất 68, diện tích 1.932m^2. Năm 2015, vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T5 thửa 68. Nay ông Đ bà M khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc, ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Lê Ngọc T5 trình bày: Năm 2015, ông có nhận chuyển nhượng của ông T4 thửa đất 68, diện tích 1.932m^2, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1. Phần diện tích thuộc một phần thửa 68 giáp với thửa 48 từ cột mốc trở vào (theo mảnh trích đo địa chính ngày 08/8/2016 của công ty H3) hiện nay ông Đ bà M đang quản lý, sử dụng, ông không tranh chấp. Nay ông Đ bà M khởi kiện phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68 (từ cột mốc trở ra tới mí lộ), yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/11/2015 và GCNQSDĐ thửa 68 do ông đứng tên, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ1 do ông Lê Thanh T6 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trong thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Minh Đ không có trích đo bản đồ, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Phòng địa chính duyệt ngày 22/7/1998. Trong thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Văn C không có đo đạc thực tế, chỉ dựa vào bản đồ địa chính do UBND xã H2 đang quản lý.

Căn cứ hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 22/02/2013 giữa ông Hồ Văn C với ông Hồ Hữu T4, UBND huyện Đ1 cấp GCNQSDĐ ngày 19/3/2013 cho ông Hồ Hữu T4 thửa đất 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/11/2015 giữa ông Hồ Hữu T4, Nguyễn Thị Bích Đ3 với ông Lê Ngọc T5, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 cấp GCNQSDĐ ngày 14/12/2015 cho ông Lê Ngọc T5 thửa đất 68 nói trên.

UBND huyện Đ1 cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông T4, ông T5, ông Đ, ông C và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 do ông Phan Nhân D đại diện theo pháp luật trình bày: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 cấp GCNQSDĐ cho ông T5 là đúng quy định pháp luật. Do bận công việc, ông D và ông G yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị K trình bày: Bà là vợ của ông T5. Bà thống nhất lời trình bày của ông T5.

Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 và Thông báo số 51/QĐ-SCBSBA ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M đối với ông Hồ Văn C, ông Hồ Hữu T4, ông Lê Ngọc T5 về việc tranh chấp quyền sử dụng 290m^2 đất thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã

H2, huyện Đ1, tỉnh Long An (ký hiệu khu A và B theo mảnh trích đo địa chính ngày 08/8/2016 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H3, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ1 duyệt ngày 15/11/2016).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M về việc tuyên hủy:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1212 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/02/2013 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh L2 giữa ông Hồ Văn C với ông Hồ Hữu T4 đối với thửa đất số 68, diện tích 1.932m^2, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9710, quyển số 20TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2015 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh L2 giữa ông Hồ Hữu T4, bà Nguyễn Thị Bích Đ3 với ông Lê Ngọc T5 đối với thửa đất số 68, diện tích 1.932m^2, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M về việc tuyên hủy:

- Một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232719 ngày 14/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 cấp cho ông Lê Ngọc T5 đối với phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

- Một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 011658 ngày 19/3/2013 do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Hữu T4 đối với phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, chi phí đối chất, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/9/2017, ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M .

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn Luật sư Nguyễn Văn H1 trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về tố tụng, xác định quan hệ pháp luật không đúng theo yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu tranh chấp quyền sử

dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng công chứng số 4 tham gia tố tụng, không nhận xét hai văn bản tuyên bố công chứng vô hiệu.

UBND huyện Đ1 cấp là đất lúa nhưng thực chất là kinh lộ. Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét việc cấp giấy, đưa UBND huyện Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông C và ông Đ thỏa thuận, ông C chuyển nhượng cho ông Đ 5.000m^2 đất tới mí lộ, hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng vào năm 1997. Ông T7 cán bộ địa chính đã đo đạc, cắt thửa đất 47 là 3.065 m^2, còn lại của thửa 47 thì ông C chuyển nhượng cho bà T8 và chuyển nhượng toàn bộ thửa 48 cho ông Đ, có cắm mốc rõ ràng.

Ngày 15/6/2017 Tòa án cấp sơ thẩm cho đối chất, ông C xác nhận chữ ký trong giấy mua bán như vậy ông C và ông Đ đã thừa nhận bán đất đến kinh lộ 8. Hợp đồng công chứng vô hiệu, ông C đã bán đất cho ông Đ mà vẫn chuyển nhượng đủ đất cho ông T4. Thửa 68 có bà T8, ông Đ, ông T5 mua. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của nguyên đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông T4, ông T5 dựa trên văn bản công chứng vô hiệu nên phải bị hủy. Năm 2013 đã phát sinh tranh chấp. UBND xã hòa giải, ông C, ông T4 vắng mặt nên UBND xã lập biên bản hòa giải không thành. Đất đang có tranh chấp mà công chứng cho chuyển nhượng là vô hiệu. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận là sai phải bị hủy bỏ.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ nộp 50 triệu đồng vào sổ tiết kiệm để thực hiện biện pháp bảo đảm khi áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng tuyên án không nói đến số tiền này.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Thống nhất với ý kiến của luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm. Đề nghị cho tiến hành đo đạc lại thửa 47, 48 và 68 để xác định rõ ràng bị đơn đã giao đất thửa 68 cho nguyên đơn mà còn đủ diện tích 1.932 m^2 đất để tặng cho ông T4, rồi ông T4 chuyển nhượng lại cho ông T5. Hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận cho ông C không có đất lúa, giấy chứng nhận ghi là đất lúa, xác định rõ thửa số 68 có ai đang sử dụng. Ông C đã bán đất thửa 68 thì không còn đất để tặng cho ông T4 và ông T4 chuyển nhượng lại cho ông T5.

Đại diện bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Đ hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng. Ông C, bà L3 cùng 05 người con ký bán đất cho ông Đ. Văn bản phân chia di sản thể hiện bà L3 chết năm 2011. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của bà L3 vào tham gia tố tụng. Vấn đề này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng không giải quyết vấn đề này.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 290m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông C với ông T4, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T4 bà Đ3 với ông T5 và một phần GCNQSDĐ số CC 232719 ngày 14/12/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 cấp cho ông Lê Ngọc T5, một phần GCNQSDĐ số BN 011658 ngày 19/3/2013 do UBND huyện Đ1 cấp cho ông Hồ Hữu T4 đối với phần diện tích 290m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An. Do đó, TAND tỉnh Long An xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và GCNQSDĐ".

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu và đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ, bà Huỳnh Kim M, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 11/6/1996, UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn C gồm 15 thửa đất, trong đó có thửa số 47, diện tích 3.731m^2; thửa 48, diện tích 1.645m^2 và thửa 68, diện tích 1.932m^2 (Bút lục 246).

Ngày 18/5/1997, ông C và vợ là bà Ngô Thị L3 có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Đ 0,5 ha đất bưng làm ruộng, cặp lộ 8 (nay là đường tỉnh 823) tọa lạc xã H2, huyện Đ1 với giá 25 chỉ vàng. Giấy tay này có ông C, bà L3, các

con là Hồ Hữu T4 và Hồ Văn C1 ký tên. Ông C thừa nhận đã nhận đủ 25 chỉ vàng của ông Nguyễn Minh Đ.

Ông C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 47 là 3.065 m^2 và thửa 48 là 1.645 m^2 cho ông Đ đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/1998 và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 47 và thửa 48.

Diện tích còn lại của thửa 47 là 666 m^2, ông C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T8 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/1998 và bà T8 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, diện tích thửa số 47, diện tích 3.731m^2 ông C đã chuyển nhượng cho ông Đ 3.065 m^2 và bà T8 666 m^2; thửa 48, diện tích 1.645m^2.

Theo sơ đồ vị trí đất thì phần đất ông C chuyển nhượng cho ông Đ là thửa 47, 48 và một phần thửa 68. Do cán bộ địa chính xã không cho hai bên làm thủ tục chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 68 với lý do thửa đất này thuộc quy hoạch nên hai bên thống nhất cùng cán bộ địa chính cắm mốc bằng hai trụ bê tông ở hai đầu tiếp giáp giữa thửa 48 và 68. Theo sơ đồ vị trí đất thì phía Nam của phần đất chuyển nhượng giáp lộ 8.

[2.2] Ông Đ, ông C và cán bộ địa chính xã có cắm hai cột xi măng ở hai đầu làm ranh đất. Ông C khẳng định đã giao cho ông Đ đủ 5.000m^2 tới vị trí hai cột mốc xi măng. Ông Đ cho rằng ông C giao đất cho ông tới mí tỉnh lộ 823. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C và ông T5 yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc thửa 47, 48 và một phần thửa 68 (từ cột mốc trở vào) nhưng ông Đ bà M cương quyết không cho đo đạc. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cho đo đạc toàn bộ thửa 47,48 và 68 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện, không cho đo đạc thửa số 68 nên việc đo đạc không thực hiện được. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị và đồng ý cho đo đạc lại thửa 47, 48 và 68.

[2.3] Thửa 68, diện tích 1.932m^2, theo ông C đã giao cho nguyên đơn một phần thửa 68 cho đủ diện tích 5000 m^2.

Bà Ngô Thị L3, vợ ông C đã chết. Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thì những người thừa kế theo pháp luật của bà L3 gồm có ông Hồ Văn C, bà Hồ Thị T9(chết năm 2000); ông Hồ Văn C1, bà Hồ Thị Thanh L4, ông Hồ Hữu T4, ông Hồ Minh K1, bà Hồ Thị Hồng H4. Các bên thỏa thuận ông C được hưởng 6.870 m^2 thửa số 386, 388, 389, 390, 68, 391, 393 tờ bản đồ số 01, 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ1, Long An cấp ngày 11/6/1996 nhường toàn bộ kỷ phần được hưởng thừa kế đối với di sản của bà L3 cho ông Hồ Văn C vào ngày 11 tháng 6 năm 2012.

Ông C làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Hồ Hữu T4 thửa 68 diện tích 1.932 m^2 ngày 22/02/2013.

Ông Hồ Hữu T4 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 011658 ngày 19/3/2013 với phần diện tích 1.932 m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Khi biết được ông Hồ Hữu T4 được cấp giấy chứng nhận, ông Đ đã làm đơn yêu cầu hòa giải nhưng khi UBND xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An tổ chức hòa giải 02 lần thì ông T4 không đến.

Ông T4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích Đ3 với ông Lê Ngọc T5 diện tích 1.932 m^2 thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/11/2015 và bà Nguyễn Thị Bích Đ3, ông Lê Ngọc T5 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232719 ngày 14/12/2015.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đưa những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà L3 vào tham gia tố tụng cũng như trong giấy tay mua bán là chuyển nhượng cho ông Đ 0,5 ha đất bưng làm ruộng, cặp lộ 8 (nay là đường tỉnh 823). Giấy tay bán đất có ông C, bà L3 và các con là Hồ Thị Thanh L4, Hồ Hữu T4, Hồ Thị T9, Hồ Minh K1, Hồ Thị Hồng H4 nhưng ký tên người bán thì có ông C, bà L3, ông Hồ Hữu T4 và ông Hồ Văn C1. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 cũng như cho bà Đ3, ông T5 không có đo đạc thực tế.

[2.4] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết Tòa án có áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2016 với nội dung cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp quy định tại Điều 109 của Bộ luật tố tụng dân sự đối với: Tài sản là quyền sử dụng 257m^2 đất, loại đất LUA, thuộc một phần thửa 68, TBĐ số 10, tọa lạc xã H2, huyện Đ1, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232719 được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 14/12/2015 do ông Lê Ngọc T5 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí cụ thể của 257m^2 đất tranh chấp như sau:

Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 823.

Phía Tây giáp thửa đất số 48.

Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 68.

Phía Bắc giáp thửa đất số 37.

Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định gì về việc áp dụng này. Tuy nhiên, nguyên đơn có đơn yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2016 mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng và nhận lại tài sản

bảo đảm đã nộp. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời (Có quyết định riêng).

[3] Do cần đưa thêm đầy đủ người tham gia tố tụng ký tên bán chuyển nhượng đất, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà L3, cần phải đo đạc tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn là đo đạc thửa 47,48 và thửa 68 thì mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Các vấn đề này cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được ngay tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật như đề nghị của người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn, đại diện nguyên đơn và Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- NĐ;
- BĐ;
- NLQ;
- Lưu: VP, Hồ sơ, 20bTNB.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương