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

Bản án số: 128/2021/DS-PT
Ngày: 14-4-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho 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 Trần Tấn Quốc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- 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 Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 01, ngày 01 tháng 02 và ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 605/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quốc C, sinh năm 1979; Nơi đăng ký thường trú: ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. Hiện cư trú tại: Số A, đường B, Phường B1, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quốc C:

Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thanh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1972; Địa chỉ: số A1, đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/3/2021.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thanh Phúc:

Ông Trần Văn S, sinh năm 1961; Địa chỉ: số 1.12 Lô G. c/c, đường L, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Minh A, sinh năm 1987; Địa chỉ: số A đường T, phường A1, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp cho ông Lê Quốc C:

Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1975

Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1972

Bà L và ông Phúc là Luật sư thuộc công ty Luật Thanh Phúc - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1958; Cư trú: Tổ 3, ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Dương Thu N, sinh năm 1932; Cư trú: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972; Cư trú: Số A, đường số B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Dương Thu N: Luật sư Vũ Đình T - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

4.1. Ủy ban nhân dân xã T1, huyện C. Địa chỉ: Xã T1 , huyện C, tỉnh Long An. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

4.2. Tập đoàn Công nghiệp Viễn thông Quân đội - Viettel Long An

Đại diện theo pháp luật: Trần Quốc B- Giám đốc Viettel Long An.

Đại diện theo ủy quyền: Lê Kim H - Trưởng phòng kỹ thuật hạ tầng Viettel Long An. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

4.3. Bà Lý Thị Bạch T, sinh năm 1954. Địa chỉ: Tổ A, ấp T , xã T1, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt tại phiên tòa ngày 25/01/2021 và ngày 01/02/2021, vắng mặt ngày 14/4/2021- cos yêu cầu xét xử vắng mặt)

4.4. Bà Phan Kim X, sinh năm 1980; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp T Nam, xã T1, huyện C, tỉnh Long An; Địa chỉ cư trú hiện nay: Số A, đường B, Phường B1, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4.5. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1982; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

4.6. Bà Đinh Thị Kim T1, sinh năm 1980 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 3, ấp T , xã T1, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Quốc C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Kim X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Quốc C trình bày tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Ông Lê Quốc C được ông Lê Ngọc P tặng cho thửa đất 457, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.000m^2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 15-11-2007 được UBND xã T1 chứng thực. Ông C đã làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tặng cho, ông P đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng vào năm 2008 (sau khi được cấp giấy). Khi giao đất thì trên thửa đất có nhà lá vị trí số 4 ông P và bà T sinh sống, sau đó ông P khó khăn về chỗ ở nên ông C thống nhất cho ông P cất lại nhà kiên cố vị trí số 1 vào năm 2009, ông P cùng với gia đình gồm bà T, ông C và các con ông P ở và đón bà N về ở chung. Để phát triển kinh tế gia đình, ông P có hỏi ông C cất trại nuôi gà, chòi vịt, đào ao, và đồng ý cho ông P ký hợp đồng với Viettel Long An để có thu nhập, thời điểm này ông C không có trực tiếp ở trên đất mà có đi về. Trong quá trình ông P sử dụng đất, ông P và ông C không thỏa T được việc hoán đổi đất nên phát sinh tranh chấp. Ý chí ông C là cho ông P cất nhà để gia đình ở trong đó có ông C. Do nhường lại nhà cho vợ chồng người em trai ở khi em trai cưới vợ nên vợ chồng ông C ra ngoài thuê nhà ở trọ.

Do quan hệ cha con, vào khoảng tháng 10/2018, ông C tin tưởng và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P giữ để làm giấy tờ. Tuy nhiên, sau khi nhận giấy thì ông P không trả lại và làm áp lực với ông C đòi ông phải hoán đổi đất, từ đó phát sinh mâu thuẫn.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu buộc ông Lê Ngọc P trả lại thửa đất số 457 trừ diện tích nhà nuôi chim yến 23m^2 còn lại 3.094m^2. Đối với nhà và các công trình trên đất, cụ thể nhà bà N ở tại vị trí 01 thì ông C đồng ý để bà N tiếp tục ở, nếu bà N có yêu cầu thì ông hoàn giá trị, nhà lá vị trí số 4 để cho ông P và bà T tiếp tục ở, còn chuồng gà vị trí số 02 yêu cầu ông T, bà T1 tháo dỡ giao đất, đồng ý để Viettel tiếp tục sử dụng đất đến khi hết hạn hợp đồng đã ký với ông P, một phần nhà nuôi chim yến ở vị trí số 6 thì ông không tranh chấp với ông P (vị trí thửa đất thể hiện theo khu A của Mảnh trích đo địa chính 253-2019). Hiện ông P đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 457 của ông C nên yêu cầu ông P trả lại.

Bị đơn Lê Ngọc P trình bày: Nguồn gốc thửa đất 193 là của mẹ vợ ông là bà Dương Thu N. Năm 1990, do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên mẹ vợ ông mới kêu vợ chồng ông về canh tác trồng trọt trên thửa đất để có thu nhập sinh sống và giữ đất. Năm 1997, ông tự ý đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đi đăng ký ông không có hỏi bà N, sau khi được cấp giấy ông cũng không có thông báo cho bà N biết. Năm 2007, ông tự ý tặng cho ông C một phần thửa đất 193 diện tích 3000m^2 theo Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất ngày 15-11-2007 được Ủy ban nhân dân xã T1 chứng thực. Sau khi tặng cho thì phần đất này ông P vẫn quản lý sử dụng. Năm 2009, bà N có góp tiền cho ông để cất nhà cấp 4 kiên cố trên nền nhà cũ của bà N trong phạm vi đất mà ông tặng cho ông C, ông C biết nhưng không có ý kiến gì. Lúc này ông đón bà N về ở chung với ông. Hiện nay bà N và các con của ông P đang ở tại căn nhà. Trong quá trình sử dụng đất, ông có cho công ty Viettel thuê đất. Khi hết hợp đồng thì hai bên tiếp tục ký lại, lần cuối cùng ký hợp đồng vào ngày 01-3-2017, đến ngày 28-02-2022 mới hết hạn hợp đồng, tiền thuê mỗi tháng là 3.000.000đồng, số tiền này ông sử dụng, khi tách quyền sử dụng đất cho ông C thì ông không có thông báo cho bên Viettel biết.

Ông P xác định nguồn gốc đất là của bà N, ông tự ý đăng ký kê khai là sai nên đồng ý hủy hợp đồng tặng cho đất cho ông C, hiện tại đất bà N đang quản lý ông đồng ý để bà N tiếp tục quản lý và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 3.147m^2 tại vị trí khu A theo Mảnh trích đo địa chính 253-2019. Còn hợp đồng với bên Viettel thì ông và Viettel tự giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thu N có ý kiến: Do bà N và ông P đã thỏa T về thửa đất 193 nên bà N rút yêu cầu đòi ông P trả lại 4.000m^2 thuộc phần còn lại thửa 193. Nay bà N xác định yêu cầu khởi kiện là: yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc P và ông Lê Quốc C do Ủy ban nhân dân xã T Thành chứng thực số 226, quyển số 01 ngày 15-11-2007 và cho bà N được tiếp tục sử dụng thửa đất 457 và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các yêu cầu khác theo đơn khởi kiện bà N xin rút lại. Về nội dung yêu cầu khởi kiện bà N có ý kiến trình bày như sau: nguồn gốc thửa đất 193 là của ông Dương Xuân Thành, là cha ruột của bà N. Khi còn sống ông Thành đã cho bà N thửa đất này nên năm 1975 bà mới xin phép Ủy ban nhân dân xã T Thành di chuyển về đây cất nhà. Năm 1976, ông Thành lập di chúc phân chia đất cho các con trong đó có bà N. Năm 1997, khi ông P tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa 193 và ông P tặng cho đất ông C thì bà N đều không biết. Bà N vẫn hiện đang sinh sống trên thửa đất 457. Năm 2009, bà N bỏ tiền ra cho ông P xây lại nhà kiên cố trên nền nhà cũ của bà trước đây và sinh sống từ đó đến nay. Phần còn lại thửa 193 hiện trạng là 02 ao, một căn nhà nuôi chim Yến ông P xây dựng và 07 ngôi mộ và 01 kim tĩnh của bà N đã xây dựng sẵn. Cuối năm 2018, bà N nghe ông P và vợ chồng ông C cãi vã nhau về đất đai, hỏi ra thì bà mới biết ông P và ông C đều được đứng giấy đất của bà nên bà N mới khởi kiện.

Nay bà đại diện cho bà N yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P và ông C được UBND xã T1 chứng thực ngày 15/11/2007, cho bà N được tiếp tục sử dụng đất được đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 3.117m^2 vị trí khu A theo Mảnh trích đo địa chính 253-2019. Bà N yêu cầu ông T bà T1 phải tháo dỡ chuồng gà, ông P, bà T tháo dỡ chuồng vịt, chòi lá, phá bỏ một phần nhà nuôi chim yến trên thửa đất 457 và trả đất cho bà N, đồng ý để Viettel tiếp tục sử dụng đất đến khi hết hạn hợp đồng đã ký với ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Bạch T trình bày: Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của bà N giao cho vợ chồng bà canh tác để có nguồn thu nhập sinh sống. Do ông P lén đi kê khai rồi tặng cho ông C mà không cho bà biết. Từ khi ông C lấy vợ thì không có lui tới, nên bà không biết ông P đã cho đất cho ông C. Ông C cũng không sử dụng đất ngày nào. Bà và ông P là vợ chồng hợp pháp nhưng ông P tặng cho đất ông C không có sự đồng ý của bà là vi phạm nên bà đề nghị hủy hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hữu T và bà Đinh Thị Kim T1 trình bày: Hiện vợ chồng ông đang sinh sống cùng bà N trên phần đất ông C tranh chấp với ông P bà N. Nếu Tòa án xử giao đất cho ai thì cũng đồng ý giao đất lại và không có yêu cầu gì xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Kim X trình bày: Khi bà về chung sống với ông C thì gia đình ông C rất khó khăn, vợ chồng bà có đưa tiền cho ông P để giải chấp ngân hàng và trả nợ cho một số người khác nên ông P mới chia đất cho ông C, nay bà N yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T Thành có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có văn bản ý kiến gì đối với yêu cầu bà N.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty Viettel - ông Lê Kim H trình bày: Giữa công ty Viettel Long An với ông P tham gia ký kết hợp đồng thuê mặt B đặt trạm phát sóng vào 01-3-2007 sau khi hết hạn hai bên tiếp tục ký lại hợp đồng mới. Hợp đồng gần đây được ký vào ngày 01-02-2017, đến ngày 28-02-2022 là hết hạn hợp đồng. Diện tích đất thuê 350m^2 chỉ thuê đất, còn vật tư thiết bị thì bên Viettel đầu tư. Nếu Tòa án giải quyết buộc giao đất, Viettel đồng ý tháo dỡ vật tư kiến trúc, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc C đòi ông Lê Ngọc P trả lại 3.094m^2 thuộc 1 phần thửa 457 tờ bản đồ số 6 và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/01/2008 cho ông Lê Quốc C.

[2] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc P và ông Lê Quốc C lập ngày 15/11/2007 do Ủy ban nhân dân xã T1 chứng thực vô hiệu. Bà Dương Thu N được tiếp tục sử dụng thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.117m^2, đất tại ấp T , xã T1, huyện C, tỉnh Long An, thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 253-2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 27-12-2019 và được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Ngọc P nộp lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663 ngày 22/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho ông Lê Quốc C đối với thửa 457 cho cơ quan quản lý đất đai để điều chỉnh biến động.

Buộc ông Lê Hữu T, bà Đinh Thị Kim T1 tháo dỡ trại gà tại vị trí số 2, buộc ông Lê Ngọc P, bà Lý Thị Bạch T tháo dỡ chồi lá tại vị trí số 4, chồi vịt tại vị trí số 5 và một phần nhà nuôi chim yến trên diện tích đất 23m^2 ở vị trí số 6, thuộc khu A thửa 457 theo Mảnh trích đo địa chính số 253-2019 để trả đất cho bà N.

[3] Đình chỉ các yêu cầu của bà N gồm:

- Yêu cầu ông Lê Ngọc P trả 4.000m^2 đất ở thửa 193, tờ bản đồ số 6

- Yêu cầu ông Lê Quốc C trả 3.000m^2 đất ở thửa 457, tờ bản đồ số 6.

- Yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K635122, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 490QSDĐ/0510-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/8/1997 cho ông Lê Ngọc P đứng tên đối với thửa đất 193, tờ bản đồ số 6, diện tích 7000m^2.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H0517 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/01/2008 cho ông Lê Quốc C đứng tên đối với thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 3000m^2.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP733046, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03897 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/11/2018 cho ông Lê Ngọc P đứng tên đối với PCL thửa đất 193, tờ bản đồ số 6, diện tích 4000m^2.

[4] Về chi tố tụng:

Bà Dương Thu N phải chịu 40.850.000đồng, bà N đã tạm nộp 18.000.000đồng, còn phải nộp tiếp 22.850.000đồng để hoàn trả cho ông Lê Ngọc P.

Ông Lê Quốc C phải chịu 30.650.000đồng, ông C đã tạm nộp 15.000.000đồng, còn phải nộp tiếp 15.650.000đồng hoàn trả cho ông Lê Ngọc P.

[5] Về án phí: Ông Lê Quốc C phải chịu 300.000đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng của bà N được chấp nhận và 300.000đồng đối với yêu cầu đòi đất cho mượn, ở nhờ không được chấp nhận. Ông Lê Quốc C được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng theo Biên lai số 0003351 ngày 17-5-2013 của Chi cục thi hành án huyện Cần Giuộc, hoàn trả lại cho ông Lê Quốc C 1.900.000đồng.

Ngày 09/10/2020 ông Lê Quốc C và bà Phan Kim X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm ông ông C do bà bà X đại diện và bà X xác định yêu cầu kháng cáo như sau: Yêu cầu xác định thửa đất 457 thuộc quyền

sử dụng của ông C; yêu cầu ông P và bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H0517 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 22/01/2008 cho ông Lê Quốc C đối với thửa 457 cho ông C.

Phần tranh luận:

Tại phiên tòa ngày 25/01/2021 và ngày 01/02/2021 bà X là người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: Nguồn gốc là của ông bà N, nhưng bà N không sử dụng mà để đất hoang, năm 1990 ông P và bà T về khai hoang, sử dụng. Năm 1997 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2007 do ông P mắc nợ Ngân hàng không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông C, bà X đưa cho ông P 400.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, sau đó ông P ký hợp đồng tặng cho ông C 3000m^2 đất, mặc dù hai bên ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng thực chất là vợ chồng ông C, bà X mua 3000m^2 đất của ông P bà T và do cha con trong nhà nên tin tưởng không làm giấy giao nhận tiền và làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để không phải nộp thuế. Bà T cho rằng không biết ông P mắc nợ, không biết ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết ông P chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C là không đúng sự thật. Vì trong thời gian năm 2007 - 2009 bà T và ông P có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền nên bà T biết việc ông P ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C, nhưng lúc đó UBND xã nói chỉ cần một mình ông P ký hợp đồng tặng cho do đó không yêu cầu bà T ký tên. Khi chính quyền đến đo đất công khai bà T không biết nên bà T không ký biên bản ký giáp ranh, chỉ có một mình ông P ký.

Mặc dù nguồn gốc đất là của bà N nhưng đây là đất hoang, ông P bà T khai hoang năm 1990. Trong Di chúc không nói rõ đất là của bà N, bà N không ở trên đất tranh chấp mà bà N ở nhà thờ tại Cầu Trạm, sau đó do ông Út Minh lấy lại nhà thờ nên bà N mới về sống trên thửa đất 457 đang tranh chấp. Bà N đau bệnh cũng do ông C và bà X nuôi dưỡng. Thửa đất 457 ông P và bà T đã bán cho vợ chồng ông C và bà X rồi nên phải trả đất cho ông C và bà X. Căn nhà trên thửa đất 457 tại vị trí số 1 (theo mảnh trích đo) do ông P xây năm 2009 cho vợ chồng ông C và bà X ở, nhưng do hoàn cảnh gia đình ông P khó khăn nên ông C, bà X để vợ chồng ông P bà T, bà N và vợ chồng ông T ở trong căn nhà này còn vợ chồng ông C thuê nhà trọ ở.

Ông P không tranh luận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày:

Tại thời điểm tháng 11 năm 2007 ông P tặng cho ông C 3000m^2 đất thuộc một phần thửa 193, hiện nay là thửa 457 bà N không biết, bà N cũng không biết ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 193. Năm 2018 giữa ông C và ông P yêu cầu hoán đổi đất không thành và phát sinh tranh chấp, lúc đó bà N mới biết ông C và ông P tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà N được thừa kế từ cha ruột là ông Dương Xuân Thành theo

tờ di chúc ngày 20/02/1976. Bà N không biết ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không biết ông P tặng cho đất ông C. Bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông C đối với thửa 457 vì phần đất này là của bà N. Bà N sử dụng đất từ năm 1976 đến nay, ông C, bà X chưa được giao đất nên không sử dụng đất. Đối với 4000m^2 đất tại thửa 193 quá trình giải quyết vụ án ông P đã đồng ý trả lại cho bà N nên bà N đã rút lại yêu cầu khởi kiện.

Nguồn gốc đất ông C tranh chấp với ông P là của ông Dương Xuân Thành cha ruột của bà N. Năm 1975, bà N có đơn xin cất nhà được UBND xã T1 xác nhận và bà N đã cất nhà ở trên đất. Năm 1976 ông Thành lập di chúc cho bà N phần nhà đất này, tờ di chúc này được UBND xã T1 chứng thực ngày 20/02/1976. Quá trình giải quyết vụ án ông P bà T cũng thừa nhận nguồn gốc đất là của bà N, năm 1990 bà N kêu ông P và bà T từ Tiền Giang về sống trên đất này trồng rau, chăn nuôi để có thu nhập nuôi con. Như vậy có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tại thửa 457 (được tách từ thửa 193) là của bà N. Ông P bà T thừa nhận sử dụng đất từ năm 1990, đến năm 1997 ông P đăng ký quyền sử dụng đất mà không cho bà N biết nên chính quyền địa P không yêu cầu bà N đăng ký quyền sử dụng đất. Bà X và ông C thừa nhận đất của bà N nhưng cho rằng đất hoang, ông P, bà T khai hoang là không có căn cứ. Bởi lẽ, chính bà N kêu ông P, bà T về ở trên đất trồng rau, chăm nuôi để có thu nhập nuôi con, trên đất đã có sẵn căn nhà 3 gian của bà N được xây dựng năm 1976, có mồ mả ông bà, có giếng nước để người dân lấy nước sinh hoạt chứ không phải đất hoang. Trên phần đất ông P tặng cho ông C có nhà của bà N, căn nhà này do N bỏ tiền ra xây dựng năm 1976, việc ông P tặng cho quyền sử dụng đất cho ông C, trên đất có nhà của bà N mà không có ý kiến của bà N nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P với ông C là trái pháp luật, vi phạm điều kiện về chủ thể, đất của bà N ông P tự ý đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng và bà N không biết, bà N không biết việc ông P ký hợp đồng tặng cho đất cho ông C. Ông C và bà X cho rằng ông P và bà T đã giao đất cho vợ chồng ông C bà X từ năm 2007 là không có căn cứ. Tại phiên tòa và quá trình giải quyết vụ án án bà X thừa nhận năm 2009 ông P xây căn nhà cấp 4 tại vị trí số 1 (theo mảnh trích đo) trên thửa đất 457 nhưng vợ chồng ông C bà X không phản đối. Bà X cho rằng ông P xây nhà cho vợ chồng bà ở nhưng không được ông P thừa nhận. Ông C bà X không chứng minh đã được giao đất và có sử dụng đất từ năm 2007 đến nay. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Bà X và ông C thừa nhận đất của bà N, nhưng cho rằng đất hoang, ông P và bà T khai hoang là không đúng vì trên đất có căn nhà 3 gian được bà N xây dựng từ năm 1976, có 7 ngôi mộ của của dòng tộc, có 1 kim tỉnh của bà N, có một cái ao lớn để người dân tại địa P lấy nước sinh hoạt (hiện nay là ao nuôi vịt), đến năm 2009 nhà 3 gian xuống cấp không ở được nên bà N và ông P đã xây lại căn nhà cấp 4 tại vị trí nhà cũ, phần cây còn lại của nhà cũ 3 gian bà N cho ông P và ông T xây căn nhà lá tại vị trí số 4. Thửa đất 193 và thửa 457 được tách ra từ thửa

193 bà N trực tiếp sử dụng từ năm 1976 đến nay. Bà N không biết ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết ông P tặng cho đất cho ông C.

Tại phiên tòa ngày 25/01/2021 và ngày 01/02/2021 bà T trình bày: từ ngày 30/7/1975 đến năm 1976 bà N xây nhà trên đất của cha là ông Dương Xuân Thành theo giấy phép xây nhà được UBND xã ký. Bà N kêu vợ chồng bà T về sống trên phần đất này từ năm 1990, trên đất có căn nhà 3 gian của bà N xây năm 1976, có mồ mả ông bà, có ao nước, bà X là dâu con nói đất hoang và vợ chồng bà khai hoang là không đúng. Sau đó ông P tự ý đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì đất là của bà N, bà N không cho đất ông P nên ông P đã thừa nhận sai và đồng ý trả đất lại cho bà N.

Bà X trình bày bổ sung: Đất có nguồn gốc của bà N, ông P và bà T khai hoang canh tác. Bà N xin cất nhà năm 1975 và năm 1976 Dương Xuân T di chúc nhà đất, như vậy di chúc có hợp lệ không? Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N nói bà T không biết và không ký tên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm là không đúng vì năm 2008, 2009 bà T đã biết việc tặng cho này nhưng không phản đối.

Tại phiên tòa ngày 14/4/2021 người bảo vệ và lợi ích hợp cho ông C, bà X trình bày:

Năm 1986 đến năm 2009 hộ khẩu thường trú của bà N ở Chợ Trạm xã Mỹ Lệ huyện Cần Đước. Đến năm 2009 bà N mới về xã T1, huyện C sống. Bà N cho rằng không bán đất cho bất cứ ai nhưng người làm chứng là bà Hai trình bày bà N có bán đất cho bà Văn Thị Ba (là mẹ chồng của bà Hai).

Theo đơn khởi kiện của bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Cần Giuộc cấp cho ông P đối với thửa 193, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đối với thửa 457, yêu cầu ông P và ông C trả đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P với ông C. Như vậy, bà N có yêu cầu hủy quyết định cá biệt. Căn cứ vào Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 31 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thụ lý giải quyết vụ án mà không chuyển thẩm quyền cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại trang 9 của bản án sơ thẩm nhận định việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P với ông C vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng không nêu rõ vi phạm điều nào? Chứng cứ duy nhất bà N đòi lại đất là tờ Di chúc nhà vườn lập ngày 19/02/1976 của ông Dương Xuân T được UBND xã T1 chứng thực ngày 20/02/1976. Quá trình sao lục kiểm tra hồ sơ địa chính và hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C không có lưu trữ sổ đăng ký ruộng đất vào khoảng năm 1976 của ông Thành. Như vậy, không có cơ sở xác định đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông Thành. Đơn khởi kiện của bà N không được các đồng thừa kế của bà N ủy quyền cho bà N khởi kiện. Trong di chúc không ghi rõ diện tích đất bà N được chia. Bà N không xác định được các đồng thừa kế của bà N chết trước hay sau ông Thành và bà N cũng đã hết thời hiệu khai nhận di sản

thừa kế theo Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015. Không có chứng cứ chứng minh bà N là con của ông Thành. Tài sản trong di chúc là tài sản chung của ông Thành và bà Thường nên quyền định đoạt của ông Thành trong tờ di chúc chưa được làm rõ và bỏ sót các đồng thừa kế. Di chúc không thể hiện rõ đất chia cho bà ở vị trí nào, diện tích bao nhiêu, bà N không chứng minh được các đồng thừa kế đã giao cho bà N toàn bộ di sản của ông Thành. Bà N khai trực tiếp sử dụng đất từ năm 1976 đến nay, nhưng đối chiếu với chứng cứ của các đương sự khác trong vụ án thể hiện bà N sống với ông Minh từ năm 1986 đến năm 2009 tại Chợ Trạm, huyện Cần Đước. Từ năm 2009 đến nay bà N mới sống tại phần đất đang tranh chấp.

Năm 1990 ông P và bà T khai thác sử dụng thửa đất 193, đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 phù hợp với quy định của pháp luật, thửa đất này ông P đã sử dụng từ năm 1990 đến nay, quá trình sử dụng đất ông P và bà T đã thế chấp cho Ngân hàng 7000m^2 sau đó tặng cho ông C 3000m^2 nên chỉ còn 4000m^2. Bà T biết việc ông P tặng cho đất ông C nhưng không phản đối. Ông C được tặng cho đất hợp pháp, hợp đồng tặng cho không có điều kiện và ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định tại Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005, nên không đồng ý trả đất cho bà N.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về các đồng thừa kế theo di chúc, không xác định rõ tài sản trong di chúc là thửa đất nào, Tòa án huyện Cần Giuộc thụ lý giải quyết yêu cầu hủy quyết định cá biệt là không đúng thẩm quyền. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông C bà X hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án có thẩm quyền giải quyết lại vụ án.

Ông S và ông A là người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: Trong giai đoạn khó khăn ông C có giúp đỡ ông P trả nợ ngân hàng để tránh trường hợp bị phát mãi đất nhưng vì cha con nên không có làm giấy tờ giao nhận tiền. Ông P có 4 người con thì không có lý do gì ông P tặng cho riêng ông C 3000m^2 đất mà không cho các con khác, sở dĩ ông P tặng cho đất ông C là do cảm kích ông C có công sức đóng góp. Ông P xác định thửa đất 193 thuộc chủ quyền của ông nên mới tặng cho ông C, tuy nhiên do mở rộng Quốc lộ 50 mới phát sinh tranh chấp. Ông C không toan tính đã hỗ trợ tiền bạc cho gia đình để ổn định cuộc sống. Bà N đã lớn tuổi có còn minh mẫn hay không, việc bà N đòi lại đất có đúng với ý chí của bà N hay có sự dự tính của ông P? Năm 1976 ông Thành cho đất bà N không phải cho toàn bộ thửa 193. Từ năm 1975 đến năm 2009 bà N không sống trên thửa đất 193, họ khẩu của bà N ở Chợ Trạm, Cần Đước.

Tại phiên tòa ngày 14/4/2021 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày: Ông C cho rằng bà N có bán đất cho bà Văn Thị Ba. Theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì có 2 nhóm người làm chứng, một nhóm rằng bà N có bán đất cho bà Văn Thị Ba, một nhóm cho rằng bà N không bán đất. Ở khía cạnh khác nếu xác định có việc bà N bán đất cho bà Văn Thị Ba thì có cơ sở xác định thửa đất 193 là của bà N nên bà N mới có

quyền bán. Tòa án nhân dân tỉnh Long An thu thập chứng cứ về nguồn gốc thửa 193 B cách lấy lời khai của những người lớn tuổi tại địa P, tất cả những người được lấy lời khai đều xác định nguồn gốc thửa 193 là của ông Dương Xuân T - cha của bà N để lại cho bà N, trên đất có nhà của bà N, có mồ mả ông bà, có ao nước để người dân tại địa P lấy nước sinh hoạt. Năm 1990 bà N kêu vợ chồng ông P bà T về sống trên thửa đất này, bà T và ông P cất căn chòi ở trên thửa đất này để trồng rau, chăn nuôi. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 193 là của ông Thành để lại cho bà N theo di chúc ngày 19/02/1976. Việc ông P tự ý đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của bà N là không đúng pháp luật, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Do đó, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông C, bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Mặc dù hộ khẩu của bà N ở Chợ Trạm, Cần Đước nhưng thực tế bà N sống trên thửa đất 193 từ năm 1976 đến nay vì trên đất có căn nhà 3 gian của bà N xây dựng năm 1976, bà N cùng người con trai sống trên thửa đất 193, đến khoảng năm 1986-1987 con trai của bà N tự tử Ny trên thửa đất 193, phía ông C cho rằng bà N không sử dụng đất từ năm 1976 đến năm 2009 là không có cơ sở.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa ngày 25/01/2021 và ngày 01/02/2021:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kháng cáo của ông C, bà X trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các chứng cứ mới do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập thêm phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Thửa đất 457 được tách ra từ thửa 193 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 25/11/2007 giữa ông P với ông C, năm 2008 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C cho rằng ông P đã giao thửa đất 457 cho vợ chồng ông C sử dụng một thời gian, sau đó vì điều kiện kinh tế nên mới giao thửa đất 457 lại cho ông P là không có căn cứ. Bởi vì ông P là người ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với công ty Viettel trước và sau khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là của N, (ông P bà T, ông C, bà X đều thừa nhận) ông P tự ý đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận mà không có sự đồng ý của bà N. Quá trình giải quyết vụ án ông P và bà N thỏa T trả lại đất cho bà N 4000m^2 tại thửa 193, sự thỏa T này không trái pháp luật nên được tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận. Ông C, bà X cho rằng đã nhận chuyển nhượng 3000m^2 đất tại thửa 457 nhưng hình thức là ký hợp đồng tặng cho vì ông C, bà X đã đưa tiền cho ông P trả nợ Ngân hàng là không có căn cứ chứng minh. Sau khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì năm 2009 ông P xây dựng căn nhà trên đất và xây chuồng trại chăn nuôi nhưng ông C bà X không phản đối. Ông C, bà X cho rằng ông P xây nhà trên thửa đất 457 cho vợ chồng ông ở là không có căn cứ vì ông C bà X không ở

trong căn nhà này, nên không có chứng cứ chứng minh ông C, bà X đã được giao đất. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Từ những căn cứ trên đề nghị không chấp nhận kháng của ông C bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa ngày 14/4/2021 Kiểm sát viên phát biểu bổ sung: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng thửa đất 193 là đất hoang và ông P bà T là người khai hoang vào năm 1990. Lời trình bày này của ông nguyên đơn là không có căn cứ. Đất này là của bà N được thừa kế từ ông Dương Xuân T. Án sơ thẩm nhận định các đồng thừa kế của bà N nếu có tranh chấp thừa kế thì được quyền khởi kiện B vụ kiện khác là có căn cứ. Nguồn gốc đất là của bà N, nguyên đơn cho rằng bà N không quản lý sử dụng đất, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và việc ông P tặng cho đất cho ông C là hợp pháp. Tuy nhiên, sự thật không thể thay đổi đó là di chúc của ông Dương Xuân Thành lập ngày 19/02/1976, trên đất có nhà căn nhà 3 gian của bà N và có mồ mả của ông bà của bà N, nên có căn cứ xác định bà N quản lý sử dụng thửa đất 193 từ năm 1976 cho đến nay. Việc ông P đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên đất có tài sản của bà N mà không có kiến của bà N là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đại diện Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên quan điểm đã phát biểu ngày 25/01/2021 và ngày 01/2/2021 là đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông C, bà X đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng việc xét xử không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm có thu thập thêm chứng cứ, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông C bà X yêu cầu ông P, bà T bà N, ông T và bà Thủy phải trả lại thửa đất 457 diện tích đo đạc thực tế 3.094m^2, không yêu cầu trả lại phần 23m^2 thuộc một phần nhà Yến số 6 (theo mảnh trích đo địa chính), yêu cầu ông T và bà Thủy tháo dở chuồng gà tại vị trí số 2 (theo mảnh trích đo) để giao trả đất cho ông C bà X.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm ông C trình bày năm 2007 được ông P tặng cho quyền sử dụng đất thửa 457, diện tích 3000m^2 (tách ra từ thửa 193), khi được ông P tặng cho quyền sử dụng đất thì trên thửa đất 193 có căn nhà lá nhỏ ông cùng gia đình sinh sống. Sau khi được tặng cho ông vẫn sinh sống tại thửa đất này, sau này do công việc làm ăn nên ông không ở thường xuyên. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C và bà X trình bày đã "mua" thửa 457 của ông P với số tiền 400.000.000đồng B hình thức ông C và bà X đưa cho ông P 400.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng và hai bên ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất để không

phải nộp thuế. Như vậy, lời trình bày của C, bà X bất nhất về giao dịch chuyển quyền sử dụng đất thửa 457.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông C và bà X cho rằng ông C bà X đã đưa cho ông P 400.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng, lời trình bày của ông C bà X không được ông P bà T thừa nhận, ông C bà X không cung cấp được chứng cứ chứng chứng minh có giao cho ông P bà T 400.000.000đồng, nên không có cơ sở xác định ông C và bà X đã nhận chuyển nhượng thửa đất 457 của ông P như lời trình bày của bà X, ông C.

[6] Để xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P và ông C có bị vô hiệu hay không cần xem xét về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đối với thửa 193 có đúng quy định của pháp luật không.

[6.1] Về nguồn gốc đất: Tại phiên tòa phúc thẩm ông C và bà X thừa nhận nguồn gốc đất là của bà N, tuy nhiên ông C bà X cho rằng năm 1990 ông P và bà T về khai hoang sử dụng đất và năm 1997 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 193 diện tích là 7000m^2. Ông P và bà T xác định nguồn gốc đất là của ông Dương Xuân T - cha ruột bà Dương Thu N cho bà N, bà N cất nhà ở trên đất từ năm 1976, năm 1976 ông Thành đã lập di chúc cho bà N nhà đất. Bà N cũng xác định nguồn gốc đất là của cha là ông Dương Xuân Thành cho bà N. Như vậy, các đương sự trình bày thống nhất về nguồn gốc đất là của ông Dương Xuân Thành- cha ruột của bà N cho bà N. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh.

[6.2] Ông C bà X cho rằng bà N để đất hoang, năm 1990 ông P và bà T khai hoang, nhưng ông C và bà X không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông P và bà T khai hoang vào năm 1990, trong khi chính ông P và bà T xác định năm 1990 khi ông P và bà T về sống trên thửa đất 193 thì trên đất đã có sẵn căn nhà 3 gian của bà N xây năm 1976, có 7 ngôi mộ, 1 kim tĩnh và ao nước lớn để người dân xung quanh lấy nước sinh hoạt, năm 1990 bà N kêu ông P và bà T từ tỉnh Tiền Giang về sống trên phần đất này trồng rau, chăn nuôi để có thu nhập nuôi con. Bà N cũng trình bày năm 1990 bà kêu ông P và bà T về sống trên phần đất này, trên đất đã có sẵn căn nhà 3 gian của bà N. Căn cứ vào biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với những người lớn tuổi sống tại địa P gồm ông Nguyễn Hoàng Ơn, Nguyễn Văn Chơi, Nguyễn Văn Thảo, Nguyễn Văn Kiệt, Nguyễn Văn Mười, Đặng Văn Thấy đều xác định phần đất tại thửa 193 là của ông Dương Xuân T- cha ruột của bà N để lại cho bà N, trên đất đã có sẵn căn nhà 3 gian, có mồ mả và ao nước để người dân địa P lấy nước sinh hoạt, bà N đã sử dụng nhà đất từ 1976 cho đến nay, năm 1990 thì ông P và bà T về ở chung nhà với bà N trên thửa đất 193 cho đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định khi ông P và bà T về sống trên đất thì đã có căn nhà 3 gian của bà N, có mồ mả ông bà, không phải là đất hoang như lời trình bày của ông C và bà X.

[6.3] Về quá trình sử dụng đất: Như nhận định ở phần trên bà N sử dụng đất từ năm 1976 cho đến nay. Ông P, bà T, xác định bà N sử dụng đất từ năm 1976

đến nay. Ông P và bà T sử dụng đất từ năm 1990 đến nay. Ông C, bà X cũng xác định ông P bà T sử dụng đất từ năm 1990 nay. Như vậy các đương sự trình thống nhất là thửa đất 193 từ trước năm 1990 do bà N sử dụng, từ năm 1990 đến nay do bà N, ông P, bà T quản lý sử dụng.

[6.4] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Như nhận định phần [6.1] xác định đất là của bà N, trên đất có tài sản của bà N, năm 1990 bà N kêu ông P bà T về ở trồng rau, chăn nuôi để có thu nhập nuôi các con. Năm 1997 ông P tự đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự đồng ý của bà N, bà N xác định không cho đất ông P (bút lục 187), nên UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đối với thửa 193 là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, không có chứng cứ tài liệu nào thể hiện bà N đồng ý cho ông P đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất, trên đất có tài sản của bà N (căn nhà 3 gian của bà N đang ở, có 7 ngôi mộ, ao nước) mà không có ý kiến của bà N, việc sử dụng đất của ông P từ năm 1990 đến năm 1997 là chưa đủ thời gian để được công nhận quyền sử dụng đất theo thời hiệu theo Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C đã cấp cho ông P đối với thửa 193 và yêu cầu tháo dở nhà công trình xây dựng để trả lại đất cho bà N có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông P, bà T đồng ý trả lại đất cho bà N nên bà N đã rút lại yêu cầu khởi kiện và tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút của bà N là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6.5] Như nhận định tại phần trên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đối với thửa 193 là trái pháp luật, nên ông P không có các quyền của người sử dụng đất theo Điều106 Luật đất đai năm 2003, vì vậy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông P và ông C đối với 3000m^2 đất thuộc một phần thửa 193 (được tách ra thành thửa 457) bị vô hiệu theo quy định tại Điều 121, 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời trên phần đất tặng cho ông C có căn nhà 3 gian của bà N mà không có ý kiến của bà N là trái pháp luật.

[6.6] Ông C và bà X cho rằng đã được ông P giao đất và sử dụng đất từ năm 2007 đến nay. Ông P bà T, bà N trình bày đất vẫn do ông P, bà T và N sử dụng, chưa giao đất cho ông C, ông C chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, mặc dù thửa đất 457 do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008, nhưng năm 2009 bà N, ông P, bà T đã tháo dở căn nhà 3 gian và xây lại căn nhà cấp 4 tại vị trí nhà 3 gian cũ (vị trí số 1 theo mảnh trích) trên đất thì ông C và bà X cũng không tranh chấp hay ngăn cản gì. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/01/2021 ông C và bà X cho rằng ông P xây nhà cho vợ chồng ông C bà X ở, lời trình bày của ông C bà X không được ông P thừa nhận, ông C bà X không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình của mình. Bà Nguyễn Thị Hai là người làm chứng do ông C bà X cung cấp xác định ông C và bà X không sống trên phần nhà đất đang tranh chấp mà sống ở thành phố Hồ Chí Minh, thi thoảng đi về, từ khi phát sinh tranh chấp thì ông P không cho ông C vào nhà. Như vậy, có cơ sở xác định ông C bà X không ở

trên đất từ năm 2007 đến nay nên không có căn cứ xác định ông P và bà T đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay và không có căn cứ xác định ông P, bà T và bà N xây nhà cho vợ chồng ông C bà X ở.

[6.7] Căn cứ vào mục 2 phần II Văn bản số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao "….*Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án"* nên án sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C đối với thửa 457, bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[6.8] Từ những chứng cứ và nhận định trên án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông C được UBND xã T Thành chứng thực ngày 25/11/2007 đối với thửa 457 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông C bà X nại ra rằng di chúc không xác định rõ phần đất ông Dương Xuân Thành để lại trong di chúc là thửa đất nào, phần đất bà N được hưởng theo di chúc tại vị trí nào và theo nội dung di chúc thì không phải một mình bà N được quyền sử dụng đất toàn bộ đất theo di chúc của ông Thành mà còn có Dương Bồng P, Dương Bồng Thu, Dương Bồng Anh, Dương Quang Anh, Dương Bồng Quảng cũng được chỉ định trong di chúc. Hiện nay các ông bà này vẫn còn sống tại Mỹ. Xét lời trình bày của ông C và bà X:

[7.1] Về vị trí đất bà N được nhận theo di chúc. Mặc dù, trong di chúc không thể hiện vị trí đất tại thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy, nhưng trong di chúc có ghi rõ trên đất có căn nhà 3 gian (căn nhà này do bà N xây năm 1976 theo giấy phép xây dựng ngày 30/7/1975, có phần mộ của ông Dương Trung Học. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C bà X, ông P, bà T đều xác định trên thửa 193 (chưa tách thửa 457) có có phần mộ của ông Dương Trung Học, và 6 ngôi mộ khác được chôn cất sau khi ông Thành lập di chúc, ngoài ra trên đất còn có ngôi nhà 3 gian của bà N xây năm 1976. Mặt khác, căn cứ vào biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với những người lớn tuổi sống tại địa P gồm ông Nguyễn Hoàng Ơn, Nguyễn Văn Chơi, Nguyễn Văn Thảo, Nguyễn Văn Kiệt, Nguyễn Văn Mười, Đặng Văn Thấy đều xác định phần đất tại thửa 193 là của ông Dương Xuân Thành- cha ruột của bà N để lại cho bà N, trên đất đã có sẵn căn nhà 3 gian, có mồ mả và ao nước để người dân địa P lấy nước sinh hoạt, bà N đã sử dụng nhà đất từ khi ông Thành chết cho đến nay, năm 1990 thì ông P và bà T về ở chung nhà với bà N trên thửa đất 193 cho đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 193 là của bà N được hưởng thừa kế từ ông Dương Xuân Thành theo chúc lập ngày 19/02/1976 và được UBND xã T Thành chứng thực ngày 20/02/1976.

[7.2] Về những người thừa kế theo di chúc. Mặc dù trong di chúc ngày 19/02/1976 của ông Dương Xuân Thành ngoài bà Dương Thu N thì ông Thành

còn chỉ định Dương Bồng P, Dương Bồng Thu, Dương Bồng Anh, Dương Quang Anh, Dương Bồng Quảng cũng được hưởng tài sản theo di chúc trên. Tuy nhiên, bà N trình bày Dương Bồng P, Dương Bồng Thu, Dương Bồng Anh, Dương Quang Anh, Dương Bồng Quảng đã đi vượt biên sau năm 1975, từ năm 1975 đến nay bà N không liên lạc được với họ hoặc con cháu của họ. Ông C, bà X cho rằng các ông/bà Dương Bồng P, Dương Bồng Thu, Dương Bồng Anh, Dương Quang Anh, Dương Bồng Quảng và con cháu của những người này hiện còn sống tại Mỹ nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2021 ông C không cung cấp được họ tên và địa chỉ của những người được hưởng thừa kế theo di chúc ngày 19/02/1976 của ông Thành. Mặt khác, nếu các đồng thừa kế của bà N có phát sinh tranh chấp thừa kế theo di chúc lập ngày 19/02/1976 sẽ được quyền khởi kiện B vụ kiện khác, nên tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và không đưa những người được hưởng thừa kế theo di chúc của ông Thành tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[8] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông C có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An thu thập Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 166/HĐTC ngày 24/3/2008 giữa ông Lê Ngọc P và bà Lý Thị Bạch T với Ngân hàng TMCP Đại Tín- Phòng giao dịch Cần Giuộc; thu thập Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp số 177/HĐTC ngày 17/7/2007 giữa ông Lê Ngọc P và bà Lý Thị Bạch T với Ngân hàng TMCPNT Rạch Kiến- Phòng giao dịch Cần Giuộc. Tuy nhiên, ông C không cung cấp được chứng cứ có giao tiền cho ông P để trả nợ Ngân hàng nên không cần thiết phải thu thập các tài liệu trên.

[9] Ông C có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An thu thập Hợp đồng tín dụng số 202100525 ngày 09/3/2021 giữa ông Lê Ngọc P với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cần Giuộc Đông An và đề nghị Tòa án triệu tập Ngân hàng này tham gia tố tụng với cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết. Bởi lẽ, ông C tranh chấp với ông P, bà T thửa đất 457 diện tích 3000m^2, còn thửa đất số 193 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP733046 diện tích 4.000m^2, giữa bà N với ông P, bà T đã thỏa T được với nhau nên bà N đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông P, bà T và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà N. Các đương sự không có kháng cáo đối với phần này nên phần quyết định của bản án án sơ thẩm tuyên đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của bà N đối với ông P, bà T và ông C đã có hiệu lực thi hành. Ông C tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 457 với ông P, bà T không liên quan gì đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Cần Giuộc Đông An.

[10] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông C và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C cho rằng bà N khởi kiện yêu cầu hủy quyết định cá biệt của UBND huyện Cần Giuộc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thụ lý giải quyết vụ

án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bà N đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P đối với thửa 193 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C đối với thửa 457. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà N và tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[11] Từ những cơ sở trên, không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà X, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự dân sự phúc thẩm: Ông C, bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quốc C và bà Phan Kim X;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g của Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255 Bộ luật Dân sự năm 1995; Các điều 121, 122, 127, 722, 723 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 106 luật đất đai năm 2003; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc C đòi ông Lê Ngọc P trả lại 3.094m^2 thuộc 1 phần thửa 457 tờ bản đồ số 6 và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 22/01/2008 cho ông Lê Quốc C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thu N; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc P và ông Lê Quốc C do Ủy ban nhân dân xã T Thành chứng thực ngày 15/11/2007.

3. Bà Dương Thu N được tiếp tục sử dụng thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.117m^2, đất tại ấp T Nam, xã T Thành, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 253-2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/12/2019.

4. Bà Dương Thu N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được

tuyên án tại mục 3 của bản án này theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và quy định của luật đất đai.

5. Buộc ông Lê Ngọc P nộp lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663 ngày 22/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho ông Lê Quốc C đối với thửa 457 cho cơ quan quản lý đất đai để điều chỉnh biến động.

6. Buộc ông Lê Hữu T, bà Đinh Thị Kim T1 tháo dỡ trại gà tại vị trí số 2, buộc ông Lê Ngọc P, bà Lý Thị Bạch T tháo dỡ chồi lá tại vị trí số 4, chồi vịt tại vị trí số 5 và một phần nhà nuôi chim yến trên diện tích đất 23m^2 ở vị trí số 6, thuộc khu A thửa 457 theo Mảnh trích đo địa chính số 253-2019 để trả đất cho bà N.

7. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thu N gồm:

- Yêu cầu ông Lê Ngọc P trả 4.000m^2 đất ở thửa 193, tờ bản đồ số 6

- Yêu cầu ông Lê Quốc C trả 3.000m^2 đất ở thửa 457, tờ bản đồ số 6

- Yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K635122, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 490QSDĐ/0510-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/8/1997 cho ông Lê Ngọc P đứng tên đối với thửa đất 193, tờ bản đồ số 6, diện tích 7000m^2.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL510663, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H0517 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 22/01/2008 cho ông Lê Quốc C đứng tên đối với thửa đất 457, tờ bản đồ số 6, diện tích 3000m^2.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP733046, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03897 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/11/2018 cho ông Lê Ngọc P đứng tên đối với PCL thửa đất 193, tờ bản đồ số 6, diện tích 4000m^2.

8. Về chi phí tố tụng:

8.1. Bà Dương Thu N phải chịu 40.850.000đồng, bà N đã tạm nộp 18.000.000đồng, buộc bà N phải nộp tiếp 22.850.000đồng để hoàn trả cho ông Lê Ngọc P.

8.2. Ông Lê Quốc C phải chịu 30.650.000đồng, ông C đã tạm nộp 15.000.000đồng, buộc ông C phải nộp tiếp 15.650.000đồng hoàn trả cho ông Lê Ngọc P.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Quốc C phải chịu 300.000đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng của bà N không được chấp nhận và 300.000đồng đối với yêu cầu đòi đất cho mượn, ở nhờ không được chấp nhận. Ông Lê Quốc C được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng theo Biên lai số 0003351 ngày 17/5/2019 của Chi cục thi hành án huyện Cần Giuộc, hoàn trả lại cho ông Lê Quốc C 1.900.000đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quốc C và bà Phan Kim X mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm ông C, bà X đã nộp theo biên lai thu số 0002825 và 0002826 ngày 12/10/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

12. Về hướng dẫn 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 T 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc