

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 284/2023/DS-PT
Ngày: 14-8-2023
“V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất,
công 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn
Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 10 và ngày 14 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 169/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Hoàng M, sinh năm: 1950 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Phan Hoàng G, sinh năm: 1961 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: 18/9/53, X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Minh N và luật sư Nguyễn Thị C thuộc đoàn Luật sư thành phố H (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Quỳnh A, sinh năm: 1961 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: 18/9/53, X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Hiện cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

3. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm: 1954 (có mặt).

4. Chị Phan Hoàng Thanh H, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

5. Anh Phan Hoàng L, sinh năm: 1982 (có mặt).

6. Chị Phan Hoàng Thiên H1, sinh năm: 1986 (có mặt).

7. Cháu Lục Phan N2, sinh năm: 2007 (vắng mặt).

8. Cháu Lục Phan N3, sinh năm: 2014 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

Đại diện hợp pháp của cháu N2 và cháu N3: Chị Phan Hoàng Thanh H, sinh năm: 1980.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

9. Cháu Phan Hoàng P, sinh năm: 2007 (vắng mặt).

10. Cháu Phan Tấn T, sinh năm: 2017 (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của cháu P, cháu T: anh Phan Hoàng L, sinh năm: 1982 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

11. Bà Phan Hoàng L1, sinh năm: 1958 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

12. Bà Phan Hoàng Túy P1, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

13. Bà Phan Hoàng H2, sinh năm: 1956 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

14. Ông Phan Văn N4, sinh năm: 1946 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: F, Đ, Phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phan Hoàng G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/11/2020, các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 03/3/2021, 20/01/2022, 25/8/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Hoàng M trình bày:

Ngày 12/4/1997, ông Phan Văn D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 07 thửa, trong đó có thửa đất 987, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000).

Nguồn gốc thửa đất số 987, ông D đã quản lý, sử dụng các thửa đất này. Năm 1976, ông D tặng cho ông M (bằng miệng) phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 767m² thuộc thửa đất 987, tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19) để cất nhà để ở. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông M, bà N4 cất nhà ở từ năm 1976, ban đầu là cất nhà nhỏ, quá trình ở trên đất nhiều lần (4-5 lần) ông M sửa chữa nhà, cải tạo đất, trồng cây lâu năm sử dụng từ đó đến nay, không ai tranh chấp. Khi ông M cất nhà trên đất và sinh sống thì cha mẹ ông M và các anh em trong gia đình không ai phản đối, ông M cũng đã được cấp sổ hộ khẩu tại nhà này. Hiện ông M, bà N4 và các người con gồm Thanh H, Thiên H1, Hoàng L, các cháu là Phan N2, Phan N3, Hoàng P, Tấn T đang sinh sống trong nhà trên thửa đất 987.

Đến ngày 05/6/2008, ông Phan Văn D tặng cho con là ông Phan Hoàng G các thửa đất số 760, 763, 986, 987, 989, 1822, 2007, tờ bản đồ số 4, trong đó có diện tích thuộc thửa 987 mà ông D đã tặng cho ông M. Ngày 19/11/2008, ông Phan Hoàng G được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 987, tờ bản đồ số 4 thì ông và gia đình không biết.

Do thửa đất số 987 ông đã được cha mẹ cho khi vợ chồng ông ra riêng, vợ chồng ông đã sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông khởi kiện yêu cầu:

Ông Phan Hoàng M yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào năm 2008 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 722m². Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích là 767m² thuộc một phần thửa đất 987, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất thổ, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Phan Hoàng M yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng M vào năm 1976 (bằng miệng) có hiệu lực pháp luật bằng việc công nhận vị trí A có diện tích đo đạc thực tế là 767m², loại đất ONT thuộc thửa đất 987, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông M.

Ông Phan Hoàng M thống nhất với M1 trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 343/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 12/10/2022 của Công ty cổ phần T4.

Bị đơn ông Phan Hoàng G trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào năm 2008 là thực hiện theo đúng trình tự quy định pháp luật. Ngày 19/11/2008, ông Phan Hoàng G được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 987, tờ bản đồ số 4. Thửa đất này là tài sản riêng của ông G.

Vợ chồng ông D, bà T1 là chủ sử dụng đất lúa và đất thổ, có hai phần đất thổ, một là thửa đất 987 mà ông M cất nhà, một phần thửa đất 2007 có bà L1, bà P1, bà H1, bà T2, bà H2 quản lý, sử dụng. Thời gian chiến tranh, ông D và bà T1 sống chung với vợ chồng ông M tại phần đất mà bà L1, bà P1, bà H1, bà T2 đang ở. Trước ngày 30/4/1975, ông M và bà N4 không có sống trên thửa đất 987. Vào thời điểm nào, ông G không nhớ, nhưng ông G nhớ rất lâu, vợ chồng ông M và các con di dời về thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, cất nhà ở và hiện vẫn đang ở trên thửa đất này. Ông G chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất 987.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng M thì ông Phan Hoàng G không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của ông. Ông D và bà T1 khi còn sống, chưa bao giờ kêu vợ chồng ông M dỡ nhà, trả đất lại cho ông D, bà T1. Ông Phan Hoàng G cũng không yêu cầu ông M, bà N4 dỡ nhà và công trình trên đất, trả đất lại cho ông G. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không lẽ nguyên đơn được sử dụng cả hai miếng đất thổ.

Ông Phan Hoàng G cung cấp hai tờ giấy lịch có ghi ý kiến của ông Phan Văn D với nội dung là vợ chồng ông M chiếm đất của ông D, bà T1; do ông M đã cất nhà và ông M, ông G là anh em ruột nên khi ông D chết thì ông G phải giải quyết vấn đề này; hai văn bản này thể hiện ý chí của ông D trước khi chết.

Ông Phan Hoàng G thống nhất với M1 trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 07/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 343/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 12/10/2022 của Công ty cổ phần T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hoàng H2 trình bày:

Khi cha mẹ còn khỏe, cha mẹ bà H2 chia đất cho các con, nhưng không có làm giấy tờ cách đây 21 năm, cụ thể cha cho ông M phần đất thuộc thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An để cất nhà ở nuôi con và sinh sống từ đó đến giờ. Qua yêu cầu khởi kiện của ông M thì bà H2 đồng ý và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N4 trình bày:

Mảnh đất vợ chồng ông Phan Hoàng M đang sinh sống hiện nay là của cha mẹ ông N4 cho vợ chồng em trai tách ra riêng cất nhà chăn nuôi làm ruộng

nuôi vợ con từ lúc Hòa Bình đến nay, các thành viên trong gia đình đều đồng ý. Qua yêu cầu khởi kiện của ông M thì ông N4 đồng ý và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L, huyện C có ý kiến:

Việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐ-GD giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An là đúng trình tự, thủ tục. Ủy ban nhân dân xã L, huyện C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Quỳnh A trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông G. Ông G chưa từng có ý định kê chuyển nhượng thửa đất 987 mà ông M đang sử dụng như ông M trình bày, cũng chưa có ý định đề nghị vợ chồng ông M dỡ nhà và công trình để trả đất cho ông G. Thửa đất 987 là tài sản riêng của ông G do được cha ruột là Phan Văn D tặng cho.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/ST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 465, Điều 467 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng M đối với công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng M vào năm 1976 (bằng miệng) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận vị trí A diện tích 767m², thuộc thửa đất 987, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), loại đất ONT, đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An cho ông Phan Hoàng M.

Vị trí và tứ cận phần đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022, cụ thể:

Đông giáp: Thửa số 72, 78, Đường K.

Tây giáp: Thửa số 78, 79, 1487 (pcl).

Nam giáp: Thừa số 78, 72.

Bắc giáp: Thừa số 1487 (pcl), Đường K.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng M về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực vào năm 2008.

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

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Hoàng G có nghĩa vụ trả cho ông Phan Hoàng M số tiền là 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí: Ông Phan Hoàng G được miễn án phí sơ thẩm.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 05/5/2023, bị đơn ông Phan Hoàng G kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án.

Ông Phan Hoàng G trình bày nội dung kháng cáo: Thửa đất 987 có nguồn gốc của cha ông là ông Phan Văn D tặng cho ông vào năm 2008, mặc dù ông không sử dụng đất nhưng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho đất cha cho con là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ông Phan Hoàng M trình bày: Năm 1976, ông được cha mẹ cho ra riêng và cho ông thửa đất 987 cát nhà ở. Ông đã cất nhà ở từ năm 1976 đến nay. Ban đầu chỉ cất chòi, quá trình sử dụng đất ông đã cải tạo đất nhiều lần sửa nhà đến hiện trạng nhà cấp 4 như hiện tại. Khi ông M cất nhà trên đất và sinh sống thì cha mẹ ông M và các anh em trong gia đình đều biết. Thời điểm ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất có nhà và nhiều thành viên trong gia đình ông sinh sống. Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G là không đúng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông G.

Ông Phan Văn N4, bà Phan Hoàng L1, bà Phan Hoàng Túy P1 trình bày: Ông M đã được cha mẹ cho phần đất hiện nay đang tranh chấp. Ông M đã cất nhà ở từ năm 1976 đến nay; từ trước đến nay ông G học tập và sinh sống tại Cần Thơ, không sử dụng phần đất này, còn lý do vì sao ông G đứng tên thì các ông bà không biết. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bà Đỗ Thị N1, ông Phan Hoàng L, bà Phan Hoàng Thiên H1 trình bày: Ông, bà thống nhất với trình bày của ông M.

Bà Nguyễn Thị Quỳnh A trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông G.

Luật sư Lê Minh N và luật sư Nguyễn Thị C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu tranh luận:

Về chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do vì sao thửa đất 897 có sự tăng diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chưa làm rõ trước khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 thì ai là người đứng tên. Ông M cho rằng được ông D cho đất sử dụng từ năm 1976 đến nay, nhưng vì sao ông M không đăng ký để được cấp giấy phần đất này, trong khi đó năm 1997 ông D được cấp giấy mà ông M không có ý kiến gì. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của các anh chị em trong gia đình để xác định cha mẹ cho đất ông M là không phù hợp. Vì hiện tại các anh chị em đã tranh chấp với ông G nên lời khai có thể mua chuộc mà có.

Việc ông G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở được cha là ông D cho, hợp đồng tặng cho được chứng thực đúng quy định của pháp luật. Việc sử dụng đất của ông M là không ngay tình, ông M đã chiếm đất của ông D sử dụng, ông M biết rõ đất của ông D nhưng vẫn chiếm sử dụng là việc làm không đúng. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M. Mặt khác hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông G đang thế chấp cho bà L2 để vay tiền. Cần thiết phải đưa bà L2 tham gia tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng

cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự tranh chấp thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An hiện do ông Phan Hoàng G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phan Hoàng M được ông D cho sử dụng thửa đất 987 cất nhà ở từ năm 1976 đến nay, quá trình sử dụng đất của ông M không ai phản đối. Năm 1997, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2008 ông D tặng cho ông G và ông G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm này ông M là người sử dụng đất không ai tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G, nhưng không thu thập trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông D và ông G có đúng đối tượng hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G xác định hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp cho bà Phan Thị Kim L3 để vay tiền, hiện ông chưa xóa thế chấp khi ông vay tiền Ngân hàng. Đây là những chứng cứ mới phát sinh, cần phải thu thập thêm chứng cứ, đưa người tham gia tố tụng. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo bị đơn ông Phan Hoàng G được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa, ông Phan Hoàng M, ông Phan Hoàng G, ông Phan Văn N4, bà Phan Hoàng L1, bà Phan Hoàng Túy P1, bà Đỗ Thị N1, ông Phan Hoàng L, bà Phan Hoàng Thiên H1, bà Nguyễn Thị Quỳnh A có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Hoàng G, thấy rằng:

[3.1] Ông Phan Hoàng M yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất 987, loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), đất tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An được thể hiện tại vị trí A có diện tích đo đạc thực tế là 767m². Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 253, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐ GD giữa ông Phan Văn D và ông Phan Hoàng G đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, tọa lạc ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 05/6/2008. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ông Phan Hoàng G kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu

khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án.

[3.2] Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 343/12/10/2022/TĐG LA BĐS ngày 12/10/2022 của Công ty cổ phần T4 thì diện tích tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 767m² (khu A), loại đất ONT, thuộc thửa đất 987, tờ bản đồ số 4, tỷ lệ 1/5000 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19, tỷ lệ 1/2000), tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Trên đất có căn nhà do ông Phan Hoàng M và bà Đỗ Thị N1 và toàn bộ tài sản công trình, cây trồng trên đất có giá trị 416.171.000 đồng.

[3.3] Về quá trình kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận và sử dụng đất:

Ông Phan Văn D (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị T3 (chết năm 2019) có các người con ruột là Phan Văn N4, Phan Hoàng M, Phan Hoàng H2, Phan Hoàng L1, Phan Hoàng G và Phan Hoàng Túy P1.

Ngày 12/4/1997, ông Phan Văn D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 987, tờ bản đồ số 4 (tương ứng thửa đất số 71, tờ bản đồ 19). Đến ngày 19/11/2008, ông Phan Hoàng G được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 987, tờ bản đồ số 4 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D và ông G.

Ông Phan Hoàng M cho rằng ông đã được cha mẹ là ông D, bà T3 cho thửa đất 987, ông M đã cất nhà ở từ năm 1976 đến nay. Các người con còn lại của ông D và bà T3 gồm: Ông Phan Hoàng G, bà Phan Hoàng H2, bà Phan Hoàng L1, bà Phan Hoàng Túy P1, ông Phan Văn N4 đều xác định thửa đất 987 mà nhà ông M đang sinh sống, được ông D, bà T3 cho từ rất lâu, cất nhà, sinh sống ổn định, các thành viên trong nhà không có phản đối. Như vậy, từ lời trình bày của ông Phan Hoàng G, ông Phan Văn N4, bà Phan Hoàng H2, bà Phan Hoàng L1, bà Phan Hoàng Túy P1 và tài liệu, chứng cứ trong vụ án, có cơ sở xác định năm 1976, có đủ cơ sở xác định ông D, bà T3 cho ông Phan Hoàng M thửa đất 987 cất nhà ở là có thật. Thời điểm ông D, sau này là ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực tế gia đình ông M đang quản lý, sử dụng cất nhà ở có đăng ký hộ khẩu thường trú cho các thành viên trong gia đình, quá trình sử dụng đất cất nhà ở và trồng cây lâu năm trên khuôn viên thửa đất từ năm 1976 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G xác định ông sinh sống tại C năm 1983, thỉnh thoảng ông mới về thăm cha mẹ. Do làm ăn thất bại nên khoảng năm 2019, ông mới về huyện C sinh sống tại phần đất khác, từ trước đến nay ông không trực tiếp sử dụng thửa đất 987 này. Trong khi đó, thời điểm ông D và ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông M sử dụng thửa đất 987 công khai, liên tục trong thời gian dài từ năm 1976 đến nay. Do đó, cần trung cầu ý kiến của cơ quan cấp giấy về giá trị pháp lý của việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông D, ông G có đúng đối tượng sử dụng đất hay không.

[3.4] Theo công văn số 2741/CCTT.CN.VPĐKĐĐ ngày 03/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác định: Thửa đất 987, tờ bản đồ số 4 tọa lạc xã L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, hiện ông G đang thực hiện giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 - chi nhánh C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G xác định hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp cho bà Phan Thị Kim L3, sinh năm 1987, địa chỉ số B đường T, ấp T, huyện C để vay số tiền 400.000.000 đồng. Bà L3 có đơn yêu cầu giải quyết nợ đề ngày 02/8/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị Kim L3 cho rằng, hiện bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 773127 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Hoàng G ngày 19/11/2008, đối với thửa đất số 987, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 722m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã L, huyện C, ông G giao cho bà giữ để đảm bảo khoản tiền ông G nợ bà. Bà đề nghị xem xét khoản tiền ông G nợ bà trong cùng vụ án này để đảm bảo quyền lợi của bà.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 987 đang thế chấp cho cá nhân, tổ chức. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phát sinh những chứng cứ và tình tiết mới. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cần phải thu thập thêm chứng cứ, đưa thêm người tham gia tố tụng trong vụ án nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Do ông Phan Hoàng G được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc thụ lý lại vụ án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:

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

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

Huỳnh Thị Hồng Vân