| | |
|---|---|
| **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: 635/2022/DS-PT
Ngày: 14 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 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:* Ông Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Diệu Thúy - 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 tham gia phiên tòa***: Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, 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: 176/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 về "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1289/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

*1. Nguyên đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số 17$^{B}$, Av Mirabeau 06000 Nice, Pháp.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 14 - 16 đường BH, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn B – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1955; Địa chỉ: B5/15 Ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; xin vắng suốt tố tụng.

2.2. Ông Lê Phú B1, sinh năm 1967; Địa chỉ: D10/41C Ấp 4, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị C; Địa chỉ: D6/54 Ấp 4, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; xin vắng suốt tố tụng.

3.2. Bà Phan Thị Kim Q, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 16 ấp PT, xã PL1, huyện CG, tỉnh Long An; Địa chỉ liên hệ: B5/15 Ấp 2, xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.3. Ông Phan Tấn T1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 17 ấp PL1, xã PL1, huyện CG, tỉnh Long An; vắng mặt.

3.4 Bà Lê Thị L, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ 16 ấp PT, xã PL1, huyện CG, tỉnh Long An; xin vắng suốt tố tụng.

3.5. Văn phòng Công chứng A; Địa chỉ: E6/12 NHT, khu phố 5, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền cho Văn phòng Công chứng A:* Ông Hoàng Văn T2; Địa chỉ: E6/12 NHT, khu phố 5, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; xin vắng suốt tố tụng.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 349 đường TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện BC:* Bà Hồ Ngọc H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện BC; xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị P.

## NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Lê Thị P có ông Cao Văn Đ đại diện trình bày:*

Phần đất có diện tích 11.870m$^2$ theo Bằng khoán 360 tờ số 2 tại xã BC, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; nay thuộc các thửa đất số 509 tờ bản đồ số 04 (phân chiết từ thửa 274) diện tích 5.860m$^2$, thửa đất số 554 tờ bản đồ số 50 (BĐĐC) tương ứng với một phần thửa 274 tờ bản đồ số 04 (Tài liệu 02/CT-UB) diện tích 2.500m$^2$, thửa đất số 555 tờ bản đồ số 50 (BĐĐC) tương ứng với một

phần thửa 274 và trọn thửa 273 tờ bản đồ số 04 (Tài liệu 02/CT-UB) diện tích 3.323,5m$^2$ có nguồn gốc là của cụ Lê Văn C1 và cụ Nguyễn Thị H1 (ông, bà nội của bà P).

Năm 1959, cụ C1 và cụ H1 tặng cho bà P toàn bộ diện tích đất 11.870m$^2$ và bà P đứng bộ từ ngày 10/3/1959. Tuy nhiên, thời điểm năm 1959 bà P còn nhỏ nên phần đất này cụ C1 và cụ H1 để cho con ruột là bà Lê Thị C sử dụng.

Đến năm 1976 bà P xuất cảnh đi định cư tại Pháp nên cho bà Lê Thị C mượn sử dụng. Việc cho mượn không lập văn bản.

Vào ngày 25/4/1995, bà Lê Thị C được UBND huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ với tổng diện tích đất được công nhận là 11.721m$^2$, gồm: 10.715m$^2$ thuộc thửa đất số 274 tờ bản đồ số 04 và 1.006m$^2$ thuộc thửa đất số 273 tờ bản đồ số 04. Năm 2002, bà Lê Thị C được UBND huyện BC cấp đổi giấy chứng nhận mới số 195 QSDĐ/Q1 ngày 18/3/2002.

Sau đó, bà C chuyển nhượng cho ông Lê Phú B1 phần diện tích đất là 5.860m$^2$ thuộc thửa đất số 274 tờ bản đồ số 04 (Tài liệu 02/CT-UB), theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/11/2002 và ông Lê Phú B1 được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2191/ QSDĐ/Q1 ngày 02/4/2003, thuộc thửa 509, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.860m$^2$ (phân chiết từ thửa 274).

Phần đất còn lại có diện tích là 5.861m$^2$, bà C tặng cho bà Lê Thị T:

Phần đất có diện tích 2.500m$^2$ thuộc thửa số 554 tờ bản đồ số 50 (BĐĐC), tương ứng với một phần thửa 274 tờ bản đồ số 04 (Tài liệu 02/CT-UB). Bà Lê Thị T được UBND huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01363 ngày 07/9/2012.

Phần đất có diện tích 3.323,5m$^2$ thửa đất số 555 tờ bản đồ số 50 (BĐĐC), tương ứng với một phần thửa 274 và trọn thửa 273 tờ bản đồ số 04 (Tài liệu 02/CT-UB). Bà Lê Thị T được UBND huyện BC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01364 ngày 07/9/2012.

Sau đó, bà Lê Thị T tặng cho bà Lê Thị L toàn bộ diện tích đất 5.861m$^2$ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012 lập tại Văn phòng Công chứng A và đã cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị L vào ngày 06/02/2013.

Tiếp theo, bà Lê Thị L tặng cho ông Phan Tấn T1 diện tích 3.323,5m$^2$ theo

Hợp đồng tặng cho ngày 10/6/2013 lập tại Văn phòng Công chứng A và ông Phan Tấn T1 được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02011 ngày 20/8/2013, thuộc thửa 555, tờ bản đồ số 50, diện tích 3.323,5m$^2$.

Tiếp theo, bà Lê Thị L tặng cho bà Phan Thị Kim Q diện tích 2.500m$^2$ theo Hợp đồng tặng cho ngày 10/6/2013 lập tại Văn phòng Công chứng A và bà Phan Thị Kim Q được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02010 ngày 20/8/2013, thuộc thửa 554, tờ bản đồ số 50, diện tích 2.500m$^2$.

Năm 2005, bà P yêu cầu bà C trả đất nhưng bà C không đồng ý. Ngày 29/3/2016 bà P làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã BC đề nghị giải quyết việc tranh chấp đất và tại buổi hòa giải ngày 13/5/2016 tại UBND xã BC, bà T và ông B1 cho rằng bà P đã viết giấy giao trả đất cho cụ Lê Văn C1 và cụ Lê Văn Cáng đã cho con ruột là bà Lê Thị C sử dụng nên không đồng ý trả đất cho bà P. Tuy nhiên, bà P khẳng định không lập giấy giao trả đất cho cụ C1.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Buộc bà Lê Thị T phải trả cho bà P giá trị đất 5.823,5m$^2$ x 1.500.000 đồng = 8.735.250.000 đồng, ông Lê Phú B1 phải trả cho bà P giá trị đất 5.860m$^2$ x 1.500.000 đồng = 8.790.000.000 đồng.

Hủy các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002 giữa bà Lê Thị C và ông Lê Phú B1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C và bà Lê Thị T; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012 giữa bà Lê Thị T và bà Lê Thị L; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/06/2013 giữa bà Lê Thị L và ông Phan Tấn T1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/06/2013 giữa bà Lê Thị L và bà Phan Thị Kim Q;

Hủy các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị C ngày 18/03/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2190/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 02/04/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2191/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho ông Lê Phú B1 ngày 02/04/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01363 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01364 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013; Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02010 do UBND huyện BC cấp cho bà Phan Thị Kim Q ngày 20/8/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02011 do UBND huyện BC cấp cho ông Phan Tấn T1 ngày 20/8/2013.

**Tại Bản tự khai ngày 19/5/2017 bị đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Lê Văn C1 và cụ Nguyễn Thị H1 cho bà Lê Thị P, nhưng thực tế bà Lê Thị C sử dụng, vì thời điểm năm 1959 bà P còn nhỏ. Năm 1976 bà P xuất cảnh sang định cư tại Pháp nên trả đất cho cụ C1 (Tờ giao trả ruộng ngày 26/4/1976) nên cụ C1 cho con ruột là Lê Thị C quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng, bà C kê khai, đăng ký và đã được UBND huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ/Q1 ngày 25/4/1995, cấp đổi ngày 18/03/2002.

Năm 2003 bà C già yếu nên tặng cho bà T diện tích 5.861m$^2$, sau đó bà T đã được UBND huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01363 ngày 07/9/2012, diện tích 2.500m$^2$ thuộc thửa đất số 554 tờ bản đồ số 50 tại xã BC, huyện BC; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01364 ngày 07/9/2012, diện tích 3.323,5m$^2$ thửa đất số 555 tờ bản đồ số 50 tại xã BC, huyện BC.

Sau đó, bà T tặng cho cháu là Phan Tấn T1 diện tích 3.323,5m$^2$ thuộc thửa đất số 555 tờ bản đồ số 50 tại xã BC, huyện BC và tặng cho cháu là Phan Thị Kim Q diện tích 2.500m$^2$ thuộc thửa đất số 554 tờ bản đồ số 50 tại xã BC, huyện BC.

Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

** Bị đơn ông Lê Phú B1 trình bày:*

Diện tích 5.860m$^2$ thuộc thửa đất số 274 tờ bản đồ số 04 (Tài liệu 02/CT-UB) do ông nhận chuyển nhượng của bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/11/2002 và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2191 ngày 02/4/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng ông trực tiếp sử dụng đất từ năm 2003 đến nay. Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim Q trình bày:*

Nguồn gốc tranh chấp đất là của cụ Lê Văn C1 và cụ Nguyễn Thị H1 cho con ruột là bà Lê Thị C quản lý, sử dụng. Bà C được UBND huyện BC cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ/Q1 ngày 25/4/1995, cấp đổi ngày 18/3/2002.

Sau đó, bà C chuyển nhượng cho ông Lê Phú B1 một phần đất có diện tích là 5.860m$^2$, phần diện tích đất còn lại bà C tặng cho bà Lê Thị T. Bà Lê Thị T tặng cho bà Lê Thị L là mẹ của bà. Sau đó bà L tặng cho bà và em trai bà là ông Phan Tấn T1. Hiện nay, bà và ông T1 đang quản lý, sử dụng. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn T1 vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết có cung cấp văn bản trình bày:*

Diện tích 3.323,5m$^2$ thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã BC, huyện BC do mẹ ông là Lê Thị L cho theo Hợp đồng tặng cho ngày 10/6/2013 lập tại Văn phòng Công chứng A và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện BC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02011 ngày 20/8/2013. Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện BC có bà Dương Thị Kim Hoa và bà Trần Thị Thanh Thúy đại diện vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết có cung cấp văn bản trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị C ngày 25/4/1995, cấp đổi ngày 18/3/2002;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2190/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 02/04/2003;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2191/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho ông Lê Phú B1 ngày 02/04/2003;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01363 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01364 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02010 do UBND huyện BC cấp cho bà Phan Thị Kim Q ngày 20/8/2013;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02011 do UBND huyện BC cấp cho ông Phan Tấn T1 ngày 20/8/2013.

Được Ủy ban nhân dân huện BC cấp đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A người đại diện vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1289/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; Điều 37; Điều 147, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 4 của Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào khoản 11 Điều 38, Điều 50, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 64, Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 439, khoản 2 Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Án lệ số 35/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được Công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu bà Lê Thị T trả giá trị đất là 8.735.250.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu ông Lê Phú B1 trả giá trị đất là 8.790.000.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà P về việc yêu cầu hủy các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002 giữa bà Lê Thị C và ông Lê Phú B1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C và bà Lê Thị T; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012 giữa bà Lê Thị T và bà Lê Thị L; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/06/2013 giữa bà Lê Thị L và ông Phan Tấn T1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/06/2013 giữa bà Lê Thị L và bà Phan Thị Kim Q.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà P về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị C ngày 18/03/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2190/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 02/04/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2191/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho ông Lê Phú B1 ngày 02/04/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01363 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01364 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02010 do UBND huyện BC cấp cho bà Phan Thị Kim Q ngày 20/8/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02011 do UBND huyện BC cấp cho ông Phan Tấn T1 ngày 20/8/2013.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 04/9/2020, nguyên đơn bà Lê Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm như sau:*

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ về Tờ giao trả ruộng vì nguyên đơn cho rằng không ký vào Tờ giấy này; chưa làm rõ việc cho mượn đất giữa nguyên đơn và bị đơn; việc bản án sơ thẩm áp dụng án lệ số 35 là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án có một số đương sự không được triệu tập để lấy lời khai.

Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

** Đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:*

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật. Quan điểm của Luật sư là không phù hợp.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định:*

[1] Trong tranh chấp này, các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất có diện tích 11.870m$^2$ theo Bằng khoán số 360 tờ số 2 tại xã BC, huyện BC (nay là diện tích 5.860m$^2$ thuộc thửa đất số 509 tờ bản đồ số 04; diện tích 2.500m$^2$ thuộc thửa đất số 554 tờ bản đồ số 50; diện tích 3.323,5m$^2$ thuộc thửa đất số 555 tờ bản đồ số 50) có nguồn gốc của cụ Lê Văn C1 và cụ Nguyễn Thị H1.

Theo đó, chứng cứ đã thu thập thể hiện: Năm 1959 cụ C1 và cụ H1 tặng cho cháu nội là bà Lê Thị P toàn bộ diện tích 11.870m$^2$ và bà P đứng bộ từ ngày 10/3/1959. Tuy nhiên, vào thời điểm năm 1959 bà P còn nhỏ (mới 10 tuổi) nên phần đất này cụ C1 và cụ H1 để cho con ruột là bà Lê Thị C sử dụng. Đến năm 1976 bà P xuất cảnh đi định cư tại Pháp nên cho cô ruột là bà Lê Thị C tiếp tục quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng, bà C đã kê khai, đăng ký và được Nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ ngày 25/4/1995, cấp đổi ngày 18/3/2002, với tổng diện tích đất được công nhận là 11.721m$^2$, gồm: 10.715m$^2$ thuộc thửa đất số 274 tờ bản đồ số 04 và 1.006m$^2$ thuộc thửa đất số 273 tờ bản đồ số 04) nên bà C có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 11.721m$^2$.

[2] Căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987, khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 thì Nhà nước sẽ thu hồi nếu người sử dụng không sử dụng đất quá 6 tháng hoặc 12 tháng nếu không được Nhà nước cho phép.

Đồng thời, theo quy định tại khoản 11 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 và điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 thì một số trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai sẽ bị Nhà nước thu hồi đất như: "Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong 12 tháng liên tục; Đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong 18 tháng liên tục; Đất trồng rừng không được sử dụng trong 24 tháng liên tục; …".

[3] Xét thấy, mặc dù được cụ C1 tặng cho đất vào năm 1959, nhưng thực tế bà P không sử dụng nên cụ C1 cho bà Lê Thị C sử dụng, đến năm 1976 khi bà P đi định cư tại Pháp, bà C vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nên diện tích 11.870m$^2$ đất nông nghiệp thuộc diện Nhà nước thu hồi; Bà C có quá trình quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với bà C là đúng quy định của pháp luật.

[4] Quá trình sử dụng, bà C đã chuyển nhượng phần đất có diện tích là 5.860m$^2$, ông B1 nhận chuyển nhượng của bà C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời tặng cho phần đất có diện tích là 5.861m$^2$ cho bà Lê Thị T, sau đó bà Thu tặng cho bà Lê Thị L và bà L tặng cho ông T1 3.323,5m$^2$ và bà Q 2.500m$^2$. Bà Q và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng và tặng cho đều tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, vì vậy việc bà P yêu cầu bà T trả giá trị diện tích 5.823,5m$^2$, tương đương số tiền 5.823,5m$^2$ x 1.500.000 đồng = 8.735.250.000 đồng và yêu cầu ông B1 trả giá trị diện tích 5.860m$^2$, tương đương số tiền 5.860m$^2$ x 1.500.000 đồng = 8.790.000.000 đồng (theo Biên bản định giá ngày 17/6/2020 thì giá đất là 1.500.000 đồng/m$^2$) là không có cơ sở chấp nhận.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cũng theo đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 1289/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 4 của Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào khoản 11 Điều 38, Điều 50, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 64, Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 439, khoản 2 Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Án lệ số 35/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được Công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu bà Lê Thị T trả giá trị đất là 8.735.250.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu ông Lê Phú B1 trả giá trị đất là 8.790.000.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà P về việc yêu cầu hủy các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2002 giữa bà Lê Thị C và ông Lê Phú B1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C và bà Lê Thị T; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2012 giữa bà Lê Thị T và bà Lê Thị L; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/06/2013 giữa bà Lê Thị L và ông Phan Tấn T1; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/06/2013 giữa bà Lê Thị L và bà Phan Thị Kim Q.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà P về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 195/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị C ngày 18/03/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2190/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 02/04/2003;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2191/QSDĐ/Q1 do UBND huyện BC cấp cho ông Lê Phú B1 ngày 02/04/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01363 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01364 do UBND huyện BC cấp cho bà Lê Thị T ngày 07/09/2012, đăng ký thay đổi sang tên bà Lê Thị L ngày 06/02/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02010 do UBND huyện BC cấp cho bà Phan Thị Kim Q ngày 20/8/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02011 do UBND huyện BC cấp cho ông Phan Tấn T1 ngày 20/8/2013.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị P.

Hoàn trả cho bà Lê Thị P tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 58.673.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0031575 ngày 23/11/2016 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 19bTNB.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Công Mười**