

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 413/2020/DS-PT
Ngày: 02-12-2020
“V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 452/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020, về “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 01 tháng 09 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 473/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Ph, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã Mc, huyện C, Tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn Th, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã Mc, huyện C, Tỉnh Long An.

Hiện cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, quốc lộ 1A, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

3.2. Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Bà Lê Lâm Mỹ Q, sinh năm: 1996 (có mặt);

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Hiện cư trú: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An

3.4. Bà Võ Thị X, sinh năm: 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã Mc, huyện C, Tỉnh Long An.

3.5. Ông Trần Chí Th, sinh năm: 1992 (có mặt);

3.6. Cháu Trần Chí Q, sinh năm: 2005.

3.7. Cháu Trần Thị Minh T, sinh năm: 2007.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q, T: Bà Võ Thị Ph; sinh năm: 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã Mc, huyện C, Tỉnh Long An;

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Trần Văn Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Lâm Mỹ Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/6/2018, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Bà Võ Thị Ph trình bày: Bà và ông Trần Văn Ch (ngày 30/3/2018) có tất cả 04 người con gồm: Trần Chí Th, Trần Văn Th, Trần Chí Q và Trần Thị Minh T.

Trước đây vợ chồng bà Ph, ông Ch có cho Th khoảng 200m² đất lúa tại vị trí ở phía sau nhà của vợ chồng bà. Thời điểm đó, ông Ch bị bệnh, không đi được nên Th thuê công chứng viên vào tận nhà để công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Khi lập hợp đồng tặng cho không tiến hành đo đạc, kiểm tra thực tế nên vợ chồng bà không biết là vợ chồng bà ký hợp đồng cho Th thửa đất nào. Trên thửa đất số 100 và thửa đất số 115 có 01 căn nhà cấp 4 kiên cố của vợ chồng bà đang sinh sống cùng 03 người con. Do đây là căn nhà duy nhất của vợ chồng bà nên từ khi ký hợp đồng tặng cho đến nay, bà cùng các con vẫn quản lý, sử dụng nhà đất, bà không cho nhà và đất thổ, đất vườn nên không có việc bàn giao nhà đất cho ông Th. Sau khi ông Ch chết khoảng hơn 01 tháng thì ông Th về xin bán đất. Lúc này, bà mới phát hiện vợ chồng bà đã ký cho đất ông Th đất có nhà thửa 100 và thửa 115. Do thiếu hiểu biết, nhầm lẫn về vị trí thửa đất nên vợ chồng bà ký hợp đồng tặng cho phần đất này. Sau đó, bà có đề nghị ông Th ký tên trả lại bà 02 thửa đất này, bà sẽ tặng cho ông Th phần đất lúa phía sau nhà nhưng anh Thắng không đồng ý, ông Th tiếp tục tặng cho lại vợ là bà Q. Do đó, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu:

Thứ nhất, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Ch, Bà Võ Thị Ph với Trần Văn Th, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu, ngày 21/3/2018, số công chứng 1174, quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD;

Thứ hai, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Văn Th với Bà Lê Lâm Mỹ Q, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu, ngày 23/4/2018, số công chứng 2251, quyền số 03/2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa, bà rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100 và 115 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Ông Trần Văn Th và Bà Lê Lâm Mỹ Q. Bà đề nghị nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th và bà Q cấp trên cơ sở hợp đồng không đúng thì Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật để bà được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn Ông Trần Văn Th trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông Th là con của ông Trần Văn Ch, Bà Võ Thị Ph, Bà Lê Lâm Mỹ Q là vợ của ông Th.

Giữa vợ chồng ông và bà Ph không hòa thuận nên khi ông cưới bà Q, vợ chồng ông ra ngoài thuê nhà sống riêng khoảng 8 năm nay. Do cha mẹ không chăm lo được cho vợ chồng ông nên cha mẹ cho nhà và đất để bù đắp lại tình cảm ruột thịt.

Khi cho đất ông Ch, bà Ph hoàn toàn không có sự nhầm lẫn, cha mẹ cho đất và cho luôn căn nhà trên đất, giữa ông và ông Ch, bà Ph chỉ xác lập một hợp đồng tặng cho duy nhất là hợp đồng tặng cho ngày 21/3/2018, số công chứng 1174, quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD, còn căn trên đất được cha mẹ cho bằng miệng, không có lập văn bản gì. Ông cũng không được tặng cho thửa đất ruộng nào như bà Ph trình bày. Từ khi được tặng cho đất đến nay thì ông Ch, bà Ph chưa giao nhà đất cho ông. Hiện nay ông Ch đã chết, bà Ph và các anh chị em của ông đang ở quản lý nhà và đất, bà Ph không cho vợ chồng ông về ở trong căn nhà này. Khi cho đất thì ông Ch, bà Ph minh mẫn, tỉnh táo, ông có thuê công chứng viên đến nhà lập hợp đồng tặng cho. Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã tặng cho lại cho vợ của ông là Bà Lê Lâm Mỹ Q. Tại thời điểm ông làm hợp đồng tặng cho bà Q thì bà Ph chưa tranh chấp. Ngoài căn nhà cấp 04 kiên cố trên thửa 100 và 115 thì mẹ ông còn căn nhà tiền chế phía sau, chứ không phải chỉ có duy nhất căn nhà trên thửa đất tranh chấp để ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Lâm Mỹ Q trình bày: bà Q là vợ của ông Th. Bà Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ph, bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của chồng ông Th. Việc ông Th tặng cho bà Q 02 thửa đất trên là đúng thủ tục nên bà không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho. Bà Q chưa được quản lý, sử dụng 02 thửa đất tranh chấp vì mẹ chồng không cho vợ chồng bà về ở. Hiện 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thửa 100 và 115 thì chị đang giữ không cầm cố, thế chấp cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Chí Th trình bày: Ông là con ruột của bà Ph và ông Ch, là anh của ông Th, ông Thanh thống nhất với yêu cầu và lời trình bày của Bà Võ Thị Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu có ý kiến trình bày tại Công văn số 01/CV – VPCCTVC ngày 18/10/2018 như sau: Ngày 21/3/2018, Văn phòng Công chứng Trần Văn Chiêu đã tiếp nhận yêu cầu công chứng của vợ chồng Bà Võ Thị Ph và ông Trần Văn Ch tặng cho quyền sử dụng đất cho con là anh Trần Văn Thắng, tại thửa đất số 100, 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 423m², tọa lạc Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An. Việc Văn phòng công chứng hợp đồng trên là đúng quy trình, thủ tục của pháp luật, Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An có văn bản trình bày ý kiến tại Công văn số 3982/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 05/11/2018 như sau: Ông Trần Văn Ch được cấp Giấy chứng nhận thửa đất 100 và 115, tờ bản đồ số 7, diện tích 423m², tọa lạc Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An. Sau đó vợ chồng Bà Võ Thị Ph và ông Trần Văn Ch tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho con là anh Trần Văn Thắng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Thắng tặng cho chị Quý 02 thửa đất trên. Việc Sở tài nguyên môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Thắng, chị Quý là theo đúng quy trình, thủ tục và đúng quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy yêu cầu của bà Ph là không có căn cứ nên đề nghị bác yêu cầu và đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án.

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 96/2020/DS-ST ngày 01 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 126, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Võ Thị Ph về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, diện tích 234m², loại đất ONT và thửa đất số 115, diện tích 189m², loại đất BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Ông Trần Văn Th vào ngày 10/4/2018 và cấp cho chị Lê Lâm Mỹ Q vào các ngày 17/5/2018 và 22/5/2018.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Võ Thị Ph

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Ch, Bà Võ Thị Ph với Ông Trần Văn Th, về việc tặng cho thửa đất số 100 và 115, cùng

thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu, ngày 21/3/2018, số công chứng 1174, quyền số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Ông Trần Văn Th với Bà Lê Lâm Mỹ Q, về việc tặng cho thửa đất số 100 và 115, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu, ngày 23/4/2018, số công chứng 2251, quyền số 03/2018-TP/CC-SCC/HĐGD;

Bà Võ Thị Ph cùng các đồng thừa kế của ông Trần Văn Ch được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số về việc tặng cho thửa đất số 100 và 115, loại đất ONT, BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc Ông Trần Văn Th và Bà Lê Lâm Mỹ Q có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Bà Võ Thị Ph số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản tranh chấp là: 8.625.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho Bà Võ Thị Ph số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 0009144 ngày 07/8/2018 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo phiếu thu số 0003651 ngày 02/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ông Trần Văn Th và Bà Lê Lâm Mỹ Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ Nhà nước.

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 09/9/2020, bị đơn Ông Trần Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Lâm Mỹ Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, 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 Ông Trần Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Lâm Mỹ Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn Ông Trần Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Lâm Mỹ Q trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Khi ông Th cưới bà Q về,

tính cách bà Ph khó khăn dẫn đến mâu thuẫn giữa mẹ chồng và con dâu. Giữa vợ chồng ông và mẹ ông là bà Ph có sự không hòa thuận, bà Ph khó khăn với con dâu nên khi ông cưới bà Q thì vợ chồng ông thuê nhà bên ngoài để ở đến nay đã 08 năm. Do cha mẹ không chăm lo được cho vợ chồng ông nên cha mẹ ông đã tặng cho nhà và đất của cha mẹ thuộc thửa đất số 100 và thửa 115, căn nhà trên đất cha mẹ cho chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì. Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho lại bà Q và hiện bà Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Ch chết, nhiều lần vợ chồng ông định về sinh sống cùng nhà với bà Ph nhưng bà Ph không đồng ý, không cho vợ chồng ông vào nhà nên mâu thuẫn kéo dài đến nay. Vợ chồng ông Th không đồng ý nhận đất lúa. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đôi với thửa đất số 100 ông Th, bà Q thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch Cần Giuộc; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 115 ông Th, bà Q thế chấp cho bà Nguyễn Thị Kim Quý để vay tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án giải quyết lại vụ án.

Nguyên đơn Bà Võ Thị Ph trình bày: Vợ chồng bà tặng cho Thắng khoảng hơn 200m² đất lúa tại vị trí bên trong thửa đất số 100 và thửa 115. Tuy nhiên khi tặng cho mọi thủ tục giấy tờ do ông Th thực hiện, không đo đạc tách thửa nên không phát hiện ký tặng cho thửa đất nào. Sau khi chồng bà chết khoảng hơn 01 tháng thì ông Th về xin bán đất. Lúc này, bà mới phát hiện nhầm lẫn về vị trí thửa đất nên vợ chồng bà ký hợp đồng tặng cho thửa 100 và thửa 115. Sau khi biết được sự việc bà có đề nghị ông Th trả lại bà 02 thửa đất này, bà sẽ tặng cho ông Th phần đất lúa phía sau nhà như thỏa thuận ban đầu nhưng ông Th không đồng ý, ông Th còn tặng cho lại vợ là bà Q. Do vợ chồng bà không cho ông Th nhà và đất này, mặt khác đây là nơi ở duy nhất để bà và các con sinh sống thờ cúng ông bà và chồng của bà. Trong khi đó, vợ chồng ông Th không hiếu thảo với cha mẹ, ông bà nên ngay từ khi cưới bà Q thì vợ chồng ông Th ra ngoài ở riêng nên không có việc vợ chồng bà cho ông Th nhà và đất là nơi ở duy nhất của gia đình và thờ cúng ông bà. Do đó, bà đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Th, bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị X trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn Ch. Nhà và đất hiện bà Ph và ông Th tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Ch, bà Ph; vợ chồng ông Th không hiếu thảo, không hòa thuận với cha mẹ nên ra ngoài thuê nhà ở riêng; vợ chồng ông Th cho rằng đã được ông Ch, bà Ph cho nhà và đất là không phù hợp. Bởi vì, đây là căn nhà duy nhất để bà Ph và các con sinh sống và thờ cúng cha, mẹ chồng của bà, thờ cúng chồng bà và chồng của bà Ph. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Chí Th trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Ph, nhà và đất này là nơi ở duy nhất của mẹ và các anh chị em của ông.

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: Xét lời trình bày của đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Các đương sự tranh chấp nhà và đất thửa đất số 100, thửa 115. Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thể hiện, ông Ch, bà Ph chỉ tặng cho đất không cho nhà; ông Th cho rằng đã được cha mẹ cho nhà nhưng không được bà Ph thừa nhận, ông Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nhà của bà Ph và các con đang sinh sống nên thuộc đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph là có căn cứ đúng pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà Q. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Th, bà Q cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đem thế chấp Ngân hàng Sacombank và bà Nguyễn Thị Kim Quý để vay tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo Ông Trần Văn Th, Bà Lê Lâm Mỹ Q 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 của các đương sự: Xét thấy tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An, Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu vắng mặt có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trần Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Lâm Mỹ Q thấy rằng:

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất phần đất tranh chấp thửa đất số 100, diện tích 234m², loại đất ONT và thửa đất số 115, diện tích 189m², loại đất BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An trên hai thửa đất có căn nhà cấp 4. Nhà và đất có nguồn gốc của vợ chồng bà Ph, ông Ch; hiện nay do bà Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không trực tiếp quản lý sử dụng. Nhà và đất do bà Ph và các con gồm Trần Chí Th, Trần Chí Q, Trần Thị Minh T đang quản lý, sử dụng.

[3.2] Các đương sự không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của ông Th. Bà Ph cho rằng nhà, đất thửa 100 và thửa 115 là nơi ở duy nhất của vợ chồng bà cùng các con dùng để ở và thờ cúng ông bà. Trước đây vợ chồng bà Ph cho con là Trần Văn Th khoảng 200m² đất lúa. Khi cho thì không có tiến hành đo đạc, kiểm tra thực tế nên vợ chồng bà Ph không biết ký hợp đồng cho ông Th thửa đất nào, việc làm thủ tục cho ông Th 02 thửa đất thổ - vườn thuộc thửa đất 100 và thửa 115 là do nhầm lẫn và trên

đất có nhà của bà không thuộc đối tượng tặng cho. Trong khi đó ông Th, bà Q cho rằng đã được ông Ch, bà Ph tặng cho nhà và đất.

[3.3] Xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Ngày 21/3/2018 Bà Võ Thị Ph, ông Trần Văn Ch ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là Ông Trần Văn Th thửa đất số 100, diện tích 234m², loại đất ONT và thửa đất số 115, diện tích 189m², loại đất BHK, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc Ấp L, xã Mc, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu số công chứng 1174, quyển số 02/2018-TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông Th đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/4/2018 ông Th ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho vợ ông Th là Bà Lê Lâm Mỹ Q, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Chiêu, số công chứng 2251, quyển số 03/2018-TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho này, bà Mỹ Q đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên đất có nhà cấp 4 của vợ chồng ông Ch, bà Ph nhưng trong hợp đồng tặng cho không thể hiện về nhà ở, công trình phụ và vật kiến trúc khác trên đất.

[3.4] Xét thấy, căn nhà cấp 4 kiên cố trên thửa đất số 100 và thửa có nguồn gốc của vợ chồng ông Ch, bà Ph cùng tạo lập, đây là nơi ở duy nhất của vợ chồng bà Ph, ông Ch cùng các con dùng để ở. Năm 2018, ông Ch chết, bà Ph và các con tiếp tục sinh sống trong căn nhà này và thờ cúng ông bà. Tòa án cấp sơ thẩm xác định, vợ chồng ông Th, bà Q cho rằng đã được ông Ch, bà Ph cho bằng miệng căn nhà nhưng không được bà Ph thừa nhận. Ông Th, bà Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã được ông Ch, bà Ph cho căn nhà trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th, bà Q cho rằng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100 ông Th, bà Q thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch Cần Giuộc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 115 ông Th, bà Q thế chấp cho bà Nguyễn Thị Kim Q để vay tiền.

Xét lời trình bày của ông Th, bà Q, thấy rằng:

Theo hợp đồng thế chấp ngày 19/11/2020 giữa Bà Lê Lâm Mỹ Q, Ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Kim Quý thể hiện ông Th, bà Mỹ Quý thế chấp cho bà Kim Quý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 155233 đối với thửa đất số 115 tờ bản đồ số 7 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Mỹ Quý ngày 04/11/2020 để vay số tiền 140.000.000đồng; hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy chứng ngày 19/11/2020, không đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc.

Theo hợp đồng thế chấp ngày 19/11/2020 giữa Bà Lê Lâm Mỹ Q, Ông Trần Văn Th và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi

nhánh Long An – Phòng giao dịch Cần Giuộc thể hiện ông Th, bà Mỹ Q thế chấp cho Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 86137 đối với thửa đất số 100 tờ bản đồ số 7 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Mỹ Q ngày 17/5/2018 để vay số tiền 300.000.000đồng; hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng Lê Văn Đá chứng ngày 19/11/2020, có đăng ký thế chấp và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc chứng nhận thế chấp bằng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Q đã nộp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực cho Tòa án. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 01/9/2020 (BL 163-164), bà Q xác định trước đây bà có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác để vay tiền nhưng từ khi tranh chấp xảy ra bà Q đã chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà. Việc bà Q, ông Th dùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho bà Kim Q và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch Cần Giuộc để vay tiền vào ngày 19/11/2020 là thời điểm sau khi xét xử sơ thẩm (ngày 01/9/2020) nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Kim Q và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín vào tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ, đúng pháp pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th, bà Q kháng cáo nhưng bà Q lại đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp để thế chấp vay tiền là không đúng quy định Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tại biên bản làm việc ngày 30/11/2020, đơn yêu cầu ngày 01/12/2020, bà Nguyễn Thị Kim Q và đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Long An – Phòng giao dịch Cần Giuộc xác định hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Kim Q và Ngân hàng đang giữ để đảm bảo khoản nợ vay. Khi thế chấp vay tiền ông Th, bà Mỹ Q không thông báo cho bên cho vay biết tình trạng đất đang chấp. Ngân hàng và bà Kim Q có văn bản đề nghị xem xét hợp đồng thế chấp đang tồn tại. Tuy nhiên, đây là tình tiết mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Kim Quý và Ngân hàng với vợ chồng ông Th, bà Mỹ Q tại cấp phúc thẩm. Để đảm bảo hai cấp xét xử, bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự và đảm bảo thi hành án cần hủy bản án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Nguyễn Thị Kim Q và đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín tham gia tố tụng trong cùng vụ án. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Th, Bà Lê Lâm Mỹ Q không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Trần Văn Th và Bà Lê Lâm Mỹ Q.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Hoàn trả cho Trần Văn Th và Bà Lê Lâm Mỹ Q mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002692 và số 0002693 cùng ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

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

Nơi nhận:

- 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

Các Thẩm Phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thiện Tâm – Trịnh Thị Phúc

Huỳnh Thị Hồng Vân

