

**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: 81/2024/DS-PT

Ngày: 08-3-2024

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy 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 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 Lê Văn An

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường - 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 Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 721/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy 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 1239/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 424/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 2 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1955. Địa chỉ: H ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1971. Địa chỉ liên lạc: Ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Diễm T1, sinh năm 1989. Địa chỉ: A Đường C tổ A ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Phan Đức L - Công ty L5 – Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: A (Tầng E) Cư xá N, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Phan Diễm T1, sinh năm 1989 (có mặt);

3.2. Ông Phạm Công D, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.3. Trẻ Phạm Thiên P1, sinh năm 2015;

3.4. Trẻ Phạm Khánh N, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của trẻ P1, trẻ N: Bà Phan Diễm T1, sinh năm 1989; và ông Phạm Công D, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: A Đường C tổ A ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Lê Thị V – Công ty L5 – Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: A (Tầng E) Cư xá N, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.5. Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1936. Địa chỉ: I J, H, Oltario A - 5R7, Canada.

3.6. Bà Hồ Thị T2, sinh năm 1962. Địa chỉ: A Đường C tổ A ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ và bà T2: Bà Phan Diễm T1, sinh năm 1989. Địa chỉ: A Đường C tổ A ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.7. Ông Lê Vĩnh T3, sinh năm 1958 (vắng mặt);

3.8. Bà Lê Thị Thúy P2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.9. Bà Lê Thị Kim L1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

3.10. Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F Đường B, Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 77 Tỉnh lộ 8, Thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Thanh P3, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3.12. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1). Địa chỉ: A Tỉnh lộ 8, Khu phố B, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1: Ông Dương Thái H – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Đỗ Thị Phi .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 13/6/2013, ngày 21/6/2013, Đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 16/11/2016, ngày 01/02/2021, ngày 24/02/2023 và ngày 21/3/2023 và các Bản tự khai ngày 12/8/2013, các Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự, nguyên đơn bà Đỗ Thị P trình bày:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 497,6m², tại thửa đất số 204 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C là của cha mẹ bà là ông Đỗ Văn T4 và bà Trịnh Thị Q. Năm 1970, ông T4 và bà Q hồi hương từ Campuchia về sinh sống tại ấp T, xã T, huyện C và được Chính quyền chế độ cũ cấp cho một phần đất diện tích 1.520m² tại tổ A, ấp T, xã T, huyện C. Năm 1971, ông T4 và bà Q cho ông Đỗ Văn H1 và bà Hồ Thị Đ ở nhờ trên phần đất có diện tích 604m² nay thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 01 thuộc Bộ địa chính xã T. Từ năm 1973, gia đình bà đã nhiều lần đòi lại nhưng không được. Đến năm 1993, ông Đỗ Văn H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1995, ông H1 và bà Đ xuất cảnh sang Canada định cư nên tặng cho lại phần đất trên cho con gái là Đỗ Thị T sử dụng và bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà T lại tặng phần đất này cho bà Hồ Thị T2 và bà T2 tặng cho ngược lại bà T. Hiện nay, bà T đã tặng cho phần đất này cho con gái là Phan Diễm T1 và bà T1 cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, trên đất bà T1 có xây dựng một căn nhà. Trường hợp Tòa án tuyên trả lại phần đất nêu trên cho gia đình bà thì bà sẽ trả lại giá trị xây dựng cho bà T1 theo giá của Hội đồng định giá. Bà Đỗ Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu bị đơn phải trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích 497,6m² tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C theo bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 31/01/2018.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1192/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/10/1993.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 128/QSDĐ ngày 12/02/1996 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32/QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/6/2002 cho bà Đỗ Thị T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00140/15 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/2/2006 cho bà Hồ Thị T2.

- Hủy phân cấp nhập sang tên bà Đỗ Thị T ngày 29/10/2008.

- Hủy hợp đồng tặng cho số 002910, giữa: bà Đỗ Thị T tặng cho bà Phan Diễm T1 do Văn phòng C chứng nhận ngày 16/2/2016.

- Hủy phân cấp nhập bà T tặng cho bà Phan Diễm T1 ngày 10/9/2012.

Trường hợp bà T1 muốn tiếp tục sử dụng phần đất này đề nghị bà T1 phải hoàn lại cho gia đình bà số tiền 2.472.347.900 đồng theo Biên bản định giá ngày 03/7/2018.

Ngoài ra bà P không có yêu cầu gì khác.

Tại Đơn tường trình ngày 17/3/2014 và Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 22/3/2023, bị đơn bà Đỗ Thị T ủy quyền cho bà Phan Diễm T1 trình bày:

Vào năm 1970, ông Đỗ Văn H1 và vợ là Hồ Thị Đ (là cha mẹ ruột của bà T), từ Campuchia về sinh sống tại P, đã được Chính quyền Nhà nước cấp cho: một mảnh đất, tole, cây để cất nhà, lương thực cùng với những vật dụng sinh hoạt cho ông H1 cùng gia đình sinh sống. Cũng vào năm 1970, vợ chồng ông Đỗ Văn T4 và bà Trịnh Thị Q, cũng từ Campuchia về sinh sống tại C, được Chính quyền cấp cho: đất, tole, cây để cất nhà, lương thực cùng những vật dụng sinh hoạt. Thời điểm đó Chính quyền hỗ trợ cấp phát cho mỗi hộ gia đình duy nhất một phần đất cùng những vật dụng nêu trên, nhưng ông T4 và bà Q đã tự khai là có hai hộ và đã lãnh hai phần và đã sử dụng hết tole cây để cất nhà. Sau đó, Nhà nước ra thông báo và cho người đi kiểm tra, những phần đất nào không có hộ ở thì Nhà nước sẽ thu lại, để cấp phát cho những hộ khác. Vì lý do này, và không muốn trả lại những thứ nhận dư của Nhà N1, nên ông T4 và bà Q đã viết thư kêu gọi gia đình ông H1 về ở gần, để ông T4 và bà Q được trọn quyền sử dụng tất cả các vật dụng trên.

Năm 1970, ông Đỗ Văn T4 và bà Trịnh Thị Q (là chú thím bảy của ông Đỗ Văn H1), có viết lá thư có nội dung kêu gọi và mong muốn ông H1 cùng gia đình về sinh sống cùng thân tộc, còn nói nếu như ông H1 không chịu về thì ông T4 và bà Q sẽ bỏ xứ mà về Thala. Ông T4 và bà Q còn tự nguyện cắt một phần đất mà ông bà đã lãnh dư cho gia đình ông H1 sinh sống. Lá thư này, ông T4 và bà Q nhờ bà Nguyễn Thị M1 trực tiếp mang đến cho gia đình ông H1 ở P. Sau đôi lần nhắn gửi và thư từ trực tiếp, vì tình cảm thân tộc nên ông H1 cùng gia đình đã bỏ mảnh đất ở P, đem tất cả những vật dụng được Nhà nước cho về cất nhà bằng vách đất trộn với rơm sống gần Chú T, có hàng rào phân ranh giới, thời gian sau đó đã được cán bộ Nhà Nước đến kiểm tra kê khai và công nhận thửa đất 204, tờ bản đồ số 7 (Hiện nay) là do ông Đỗ Văn H1 làm chủ. Tuy thời điểm đó không làm giấy cho tặng nhưng sự việc này được bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị A, bà Hứa Thị H2, bà Mười Đ1 (đã qua đời), bà Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị L2, bà Trần Thị L3 và bà Đặng Thị B đều biết và làm chứng cho gia đình ông H1 được ông T4 và bà Q tự nguyện kêu gọi và cho đất. Ngoài ra, Chính quyền công bằng đối với tất cả người dân, giả sử gia đình ông H1 không có đất thì cũng sẽ được Nhà Nước cấp cho, thì việc gì ông H1 phải hỏi mượn. Mặt khác, gia đình ông H1 đã có được đất và nhà ở P rồi, điều này càng cho thấy việc ông H1 xin mượn đất để ở là quá vô lý.

Tính từ năm 1970 đến nay đã qua hơn 40 mấy năm, nguồn gốc đất thửa 204 tờ bản đồ 07, được ông T4 và bà Q cho tặng, được nhà nước ra thông báo và được

Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay và đã qua nhiều lần cấp đổi đều được công nhận chủ quyền hợp pháp, cụ thể:

Ngày 20/10/1993, ông Đỗ Văn H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1192, đối với phần đất tờ bản đồ số 01 thửa 376.

Ngày 12/2/1996, bà Đỗ Thị T đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1281/QSDĐ, thửa 376, 376-1, diện tích 494m². Mục đích sử dụng: Vườn – Thổ cư. (Được thừa hưởng từ cha mẹ ruột, giấy tương phân đính kèm).

Ngày 5/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32/QSDĐ, tờ bản đồ số 01, thửa 376, 376-1.

Ngày 22/2/2006, Đỗ Thị T làm Hợp đồng cho tặng cho Hồ Thị T2 và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00140115 thửa 204, tờ bản đồ số 07, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, diện tích 495,7m².

Ngày 29/10/2008, vì lý do sức khỏe bà Hồ Thị Thu t cho bà Đỗ Thị T, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C cấp, theo Hợp đồng số 1962, quyền số 04 TP/CC – SCT/HĐGD ngày 16/10/2008.

Ngày 10/09/2012, chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, diện tích 152,5m², theo Quyết định số 5475/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày: 28/06/2012.

Ngoài ra, sau khi ông T4 và bà Q qua đời, năm 1988 bà Đỗ Thị L4 đã đứng ra tranh chấp phần đất này và được tổ chức hòa giải tại ấp T, nhưng hòa giải bất thành vì bên phía bà L4 không đủ cơ sở pháp lý chứng minh, nên đã rút đơn kiện.

Ngày 27/02/2009, bà Đỗ Thị P thấy bà Đỗ Thị T vắng mặt, nên thừa kiện và tiếp tục làm đơn tranh chấp cho rằng, gia đình ông H1 mượn phần đất của cha mẹ mình, đồng thời khiếu nại việc đăng ký quyền sử dụng đất là lén lút, việc này đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn H1 cho đến hiện tại là hợp pháp.

Sau thời gian này bà Đỗ Thị Đ2 (em bà P) có gặp nói chuyện trực tiếp với bà Đỗ Thị H3 (em ông H1), nhấn gởi nội dung mà bà P đã nói: Nếu như bên phía gia đình ông H1 chịu đưa số tiền 200.000.000 đồng, thì bà P sẽ rút đơn không thừa kiện, có thể nói bà P cố tình lợi dụng pháp luật mà hăm dọa gia đình bà T nhằm mục đích kiếm lợi ích vật chất cho riêng cá nhân bà P.

Ngày 05/12/2012, bà P tiếp tục tranh chấp và được tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C nhưng hòa giải không thành vì bà Đỗ Thị T đang tạm trú tại Canada, không thể quay về kịp thời gian.

Ngày 30/02/2013, bà P gửi đơn thừa kiện tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và bà P đã rút đơn kiện ngày 11/03/2013.

Xét về thời gian sau khi ông T4 và bà Q đã qua đời, thì các con của ông T4 và bà Q thay nhau đứng ra tranh chấp, mà không có một cơ sở pháp lý nào chứng minh được phần đất này đã được cho gia đình ông bà Hay và bà Đào m.

Bà khẳng định là thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07, là do ông T4 và bà Q tự nguyện cho gia đình ông H1 để sinh sống, ngược lại gia đình ông H1 không mượn cũng không mượn, sự việc này được nhiều người biết và tự nguyện làm chứng, đồng thời gia đình ông H1 cũng được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Do đó, bị đơn bà T không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/8/2014, bị đơn bà Đỗ Thị T có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận phần đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C thuộc quyền sử dụng của bà T và yêu cầu nguyên đơn bà Đỗ Thị P bồi thường danh dự. Tuy nhiên, nay bị đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường tổn thất danh dự. Lý do: Phần đất này có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn và cha mẹ của nguyên đơn đã cho gia đình bị đơn và từ năm 1970, gia đình bị đơn đã sinh sống ổn định, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận phần đất này là của phía bị đơn và giữ nguyên toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C đã được cấp cho phía bị đơn.

Bị đơn bà T đã tặng cho bà Phan Diễm T1 và bà T1 cũng đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận phần nhà đất này cho bà Phan Diễm T1.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 22/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Diễm T1 trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của bà Đỗ Thị T. Năm 2016 bà T đã tặng cho nhà đất nêu trên cho tôi là Phan Diễm T1, Ủy ban nhân dân huyện C cũng đã cập nhật sang tên tôi. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất này ông bà tôi là ông H1 và bà Đ đã được ông T4 và bà Q tặng cho và sinh sống ổn định cho tới nay. Đề nghị Tòa án công nhận phần nhà đất này là thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà. Trường hợp Tòa án tuyên trả lại phần đất này cho bà Đỗ Thị P thì bà yêu cầu bà P phải hoàn trả lại cho gia đình tôi số tiền xây dựng nhà là 1.864.188.700 đồng theo Biên bản định giá ngày 03/7/2018.

Tại Đơn xin chứng nhận ngày 01/12/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vĩnh T3 trình bày:

Ông là con rể của ông Đỗ Văn T4 và bà Trịnh Thị Q. Nguồn gốc đất là của ông T4 và bà Q, đối với tranh chấp đất của bà Đỗ Thị P là đúng sự thật. Ông yêu cầu trả lại đất 604m² cho gia đình chúng tôi và xin được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải và xét xử. Các con ông có 03 người gồm: Lê Thị Thúy P2, Lê Thị Kim L1 và Lê Hoàng M.

Tại các Bản tự khai ngày 30/11/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy P2, bà Lê Thị Kim L1 và ông Lê Hoàng M trình bày:

Ông bà là con của ông Lê Vĩnh T3 và là cháu ngoại của ông Đỗ Văn T4 và bà Trịnh Thị Q. Nguồn gốc đất là của ông T4 và bà Q, đối với yêu cầu của bà Đỗ Thị T yêu cầu trả lại diện tích đất 604m² cho gia đình chúng tôi và xin được vắng mặt các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Tại Bản tự khai ngày 05/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C do ông Nguyễn Thanh P3 đại diện trình bày:

Ông Đỗ Văn H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1192 QSDĐ/93 ngày 20/10/1993, đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1, có diện tích 604m², thuộc Bộ địa chính xã T, huyện C.

Năm 1996, ông Đỗ Văn H1 chuyển quyền tặng cho phần đất trên cho bà Đỗ Thị T. Sau đó, bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 128 QSDĐ/12.02.1996 ngày 12/02/1996 và Quyết định giao đất số 34/QĐ-UB ngày 12/02/1996.

Năm 2002, bà Đỗ Thị T xin cấp đổi giấy chứng nhận trên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận số 32 QSDĐ/ĐG ngày 05/06/2022.

Năm 2003, bà Đỗ Thị T chuyển quyền tặng cho phần đất trên cho bà Hồ Thị T2. Sau đó, Bà T2 xin cấp Giấy chứng nhận và xin chuyển mục đích sang đất ở đối với phần đất có diện tích 42,5m² thuộc một phần thửa đất số 376, tờ bản đồ số 1 (tương ứng bản đồ kỹ thuật số thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7), bộ địa chính xã T và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00140/15 ngày 22/02/2006.

Năm 2008, bà Hồ Thị T2 chuyển quyền tặng cho phần đất trên cho bà Đỗ Thị T và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C cập nhật chỉnh lý đăng ký biến động ngày 29/10/2008 tại trang bốn của giấy chứng nhận số H00140/15 ngày 22/02/2006.

Năm 2012, bà Đỗ Thị T xin chuyển mục đích sang đất ở diện tích 152,5m² thuộc một phần thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7 và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật đăng ký biến động ngày 10/09/2012 tại trang bốn của giấy chứng nhận số H00140/15 ngày 22/02/2006.

Năm 2016, bà Đỗ Thị T chuyển quyền tặng cho phần đất trên cho bà Phan Diễm T1 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật đăng ký biến động thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Phan Diễm T1 tại trang 4 Giấy chứng nhận nêu trên vào ngày 30/03/2016.

Liên quan đến vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất trên, với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Ông đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 05/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do ông Dương Thái H đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 16/02/2016, bà Đỗ Thị T và bà Phan Diễm T1 đến Văn phòng C (nay là Văn Phòng C1) để yêu cầu chứng nhận hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, diện tích 495,7m² (có 147,5m² đất ở) tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 7 xã T, huyện C, số công chứng 002910 ngày 16/02/2016. Tại thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, bà Đỗ Thị T và bà Phan Diễm T1 đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn minh mẫn tự nguyện giao kết hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc lại hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên. Công chứng viên Văn phòng C (nay là Văn Phòng C1) đã chứng nhận hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Tại các Đơn xin xác nhận cùng ngày 04/3/2014, người làm chứng bà Nguyễn Thị M1, bà Đặng Thị B, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị T5, bà Hứa Kim H4 trình bày:

Năm 1970, Chúng tôi từ Campuchia về C sinh sống, vợ chồng ông Đỗ Văn T4 và bà Trịnh Thị Q (chú thím của ông H1), có viết lá thư nhờ chúng tôi mang đến cho ông Đỗ Văn H1 và bà Hồ Thị Đ đang sinh sống ở P, với nội dung mong muốn vợ chồng cháu H1 cùng với gia đình về ở gần ông T4 và bà Q sẽ cắt một phần đất đã lãnh của nhà nước cho gia đình cháu H1 sinh sống (thửa đất 204, tờ bản đồ số 7 hiện nay) nhưng gia đình ông H1 vẫn chưa quyết định về sống gần ông T4 và bà Q.

Tiếp sau đó, cũng vào năm 1970, ông T4 và bà Q tiếp tục viết thư và nhờ bà M1 mang đến cho ông H1 và bà Đ lần nữa cũng nội dung kêu gọi gia đình ông H1 về sống gần và cho đất, nhấn gửi thêm nếu như gia đình cháu H1 không chịu về thì ông T4 và bà Q bỏ xứ, bỏ đất về T7 ở và gia đình ông H1 vì tình nghĩa thân tộc mà về ở gần ông T4 và bà Q và cất nhà trên mảnh đất được ông T4 và bà Q cho. Gia đình ông H1 đã cất nhà sinh sống trên mảnh đất này từ năm 1970 và đã đăng ký và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về sau ông H1 cho con gái ruột là bà Đỗ Thị T mảnh đất trên.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 1239/2023/DS-ST, ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003 và Điều 95; Điều 100; điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 122; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 Chương I 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Phi .

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị T phải trả lại cho gia đình bà (Phi) phần đất có diện tích 497,6m², nhằm một phần thửa đất số 201, 204 và một phần đường đi, tờ bản đồ số 07 Bộ địa chính xã T, huyện C (theo tài liệu năm 2003), nhằm một phần thửa 376 và một phần đường, tờ bản đồ thứ 1 Bộ địa chính xã T, huyện C (theo tài liệu 02/CT-UB), theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở T8 lập ngày 31/01/2018.

Trường hợp, bà T1 muốn tiếp tục sử dụng phần đất trên, đề nghị bà T1 phải hoàn lại cho gia đình bà (P) số tiền 2.472.347.900 đồng theo Biên bản định giá ngày 03/7/2018.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1192 QSDĐ/93 ngày 20/10/1993 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đỗ Văn H1.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 128QSDĐ/12.02.1996 ngày 12/02/1996 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị T.

1.4. Không chấp nhận của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32QSDĐ/ĐG ngày 05/6/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị T.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00140/15 ngày 22/02/2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Hồ Thị T2.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà Đỗ Thị T do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xác nhận ngày 29/10/2008, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00140/15 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/02/2006.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất, số công chứng 002910, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/02/2016, giữa: bà Đỗ Thị T với bà Phan Diễm T1.

1.8. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà Phan Diễm T1 do Chi nhánh Văn phòng C xác nhận ngày 30/3/2016, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00140/15 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/02/2006.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Phí ủy thác tư pháp: Bà Đỗ Thị Phi c 200.000đ (hai trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016445 ngày 09/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (đã nộp đủ).

2.2. Chi phí ủy thác tư pháp: Bà Đỗ Thị Phi c 1.790.100đ (một triệu bảy trăm chín mươi ngàn một trăm đồng), đã nộp theo Chứng từ giao dịch số 240818.2U30.0002 ngày 24/8/2018; số tiền 282.293đ (hai trăm tám mươi hai ngàn hai trăm chín mươi ba đồng) đã nộp theo Chứng nhận nộp tiền số 240818.2U30.0003 ngày 24/8/2018 cùng của Ngân hàng N2 – Chi nhánh Thành phố H; số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo Phiếu thu số 553 ngày 09/9/2013 và số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo Phiếu thu số 453 ngày 24/8/2018 cùng của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (đã nộp đủ).

2.3. Chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà: Bà Đỗ Thị Phi c (đã nộp đủ).

2.4. Chi phí định giá: Bà Đỗ Thị Phi c số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) theo Phiếu thu số 147 ngày 09/4/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (đã nộp đủ).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bà Đỗ Thị Phi

H5 lại cho bà Đỗ Thị P số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/05520 ngày 09/7/2013 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/8/2023, nguyên đơn bà Đỗ Thị P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị Phi g nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị P trình bày: Tôi xin giữ nguyên quan điểm đã trình bày từ cấp sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Lê Thị V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Diễm T1 trình bày: Diện tích đất tranh chấp bị đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1971, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Việc trình bày của bà P là không có căn cứ chứng minh và không có cơ sở. Việc cho nhận đất được nhiều người chứng kiến và làm chứng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà P có kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị P trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Vĩnh T3, bà Lê Thị Thúy P2, bà Lê Thị Kim L1, ông Lê Hoàng M, Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án, không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định trình tự, thẩm quyền, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là phù hợp theo các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận, phần đất có diện tích 604m², thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu 02/CT) Bộ địa chính xã T, nay còn lại diện tích 497,6m² tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C theo Bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 31/01/2018, có nguồn gốc là của ông Đỗ Văn T4 (là cha ruột của bà Đỗ Thị P và là chú của ông Đỗ Văn H1). Năm 1970, ông Đỗ Văn T4 được chính quyền chế độ cũ cấp cho phần đất có tổng diện tích khoảng 1.500m² để sử dụng. Năm 1971, ông T4 cho vợ chồng ông Đỗ Văn H1 và bà Hồ Thị Đ phần đất để cất nhà ở có diện tích 604m²/1.500m². Sau khi nhận đất ông H1 cất nhà ở, với kết cấu vách đất, mái lá. Đến năm 1989, ông H1 xây nhà kiên cố vách tường, mái tôn, nền gạch bông. Trong quá trình sử dụng ông H1 có đăng ký sổ mục kê tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C. Năm 1993, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1192 QSDĐ/93 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/10/1993, có tổng diện tích đất 604m² đất, số thửa 376, tờ bản đồ số 1, Bộ địa chính xã T, huyện C.

[5] Nguyên đơn bà Đỗ Thị P cho rằng, phần đất 497,6m² tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C theo Bản đồ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 31/01/2018, thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn T4. Năm 1971 ông Đỗ Văn T4 (là cha của bà) cho ông Đỗ Văn H1 và bà Hồ Thị Đ ở nhờ trên phần đất nêu trên. Tuy nhiên, bà P không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông T4 và gia đình bà P có các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003 và khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013. Đồng thời, bà P cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh ông T4 cho ông H1 và bà Đ ở nhờ trên phần đất tranh chấp. Do đó, lời trình bày của bà P là không có căn cứ.

[6] Xét, tại Văn bản số 4638/TTĐK-KT ngày 20/02/2009 của Trung tâm T9 và Đăng ký nhà đất, về việc phúc đáp yêu cầu cung cấp thông tin đất đai (HĐ63/XM/2009), gửi bà Đỗ Thị P và Thông báo số 23/UBND ngày 13/4/2009 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, về việc trả lời đơn lấy lại đất của bà Đỗ Thị P và bà Đỗ Thị Đ2, thường trú ấp T, xã T; Thông báo số 412/TB-UBND ngày 28/7/2010 của Ủy ban nhân dân C, về việc giải quyết đơn của bà Đỗ Thị P, ngụ tại tổ A, ấp T, xã T, huyện C; Biên bản về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà P do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C lập ngày 02/4/2010; Biên bản về việc hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với bà Đỗ Thị T do Ủy ban nhân dân xã T, huyện C lập ngày 20/12/2012 ngày 27/12/2012; Biên bản về việc hòa giải dân sự của ấp T, xã T Hội lập ngày 27/01/2009, đều không thể hiện phần đất thửa 376, tờ số 01 xã T, huyện C thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn T4 và cũng không thể hiện gia đình ông T4 có kê khai, đăng ký theo quy định. Đồng thời, theo Văn bản số 4638/TTĐK-KT ngày 20/02/2009 của Trung tâm T9 và Đăng ký nhà đất, về việc phúc đáp yêu cầu cung cấp thông tin đất đai (HĐ63/XM/2009) thể hiện: Theo sổ mục kê ruộng đất (bộ S) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB, thì thửa đất số 376, diện tích 604m², đứng tên chủ sử dụng đất ông Đỗ Văn H1 và theo sổ dã ngoại bản đồ địa chính tờ số 7 xã T, huyện C (năm 2003), thì thửa số 201, diện tích 155,7m², tên chủ sử dụng bà Đỗ Thị Đ2 và thửa 204, diện tích 495,7m², tên chủ sử dụng bà Đỗ Thị T. Bà P khởi kiện căn cứ các Văn bản, Thông báo và Biên bản nêu trên để yêu cầu bị đơn bà T trả lại quyền sử dụng đất 497,6m² tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C mà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở.

[7] Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn H1 dựa vào việc ông Hay là người sử dụng đất từ trước 30/4/1995 là đúng quy định của pháp luật. Ông H1 làm Giấy tương phân giao quyền sử dụng đất cho bà T và bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện C cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật, biến động cho bà Đỗ Thị T, bà Hồ Thị T2, bà Phan Diễm T1, căn cứ vào các Hợp đồng tặng cho là có căn cứ, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy bà P khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đỗ Thị T phải trả lại cho gia đình bà phần đất có diện tích 497,6m²; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 002910 giữa bà Đỗ Thị T tặng cho bà Phan Diễm T1; đồng thời yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy phần cập nhật, biến động được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[9] Tại phiên tòa hôm nay, bà P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo; Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên Tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan là có căn cứ nên được chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà P phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Phi . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1239/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Đỗ Thị P được miễn.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Mười

Dương Tuấn Vinh

Lê Văn An