

Bản án số: 50/2019/DS-PT

Ngày 05 tháng 3 năm 2019

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Văn Công

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - 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:** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05 tháng 3 năm 2019, 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 159/2018/TLPT-DS ngày
09 tháng 5 năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DS-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án
nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 952b/2019/QĐ-PT ngày 19
tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Cụ Ngô Văn L, sinh năm 1920 – Vắng mặt;

1.2. Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1931 – Vắng mặt;

Cùng trú Tổ 8, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1945 – Có mặt;

Trú Tổ 3, ấp 5, xã Hòa Bình, huyện X, tỉnh B;

- Ông Trần Công N1, sinh năm 1964 – Có mặt;

Trú số 2400 Lê Duẩn, phường Phước Nguyên, thành phố B, tỉnh B;
(Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2014).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Ngô Ngọc H, sinh năm 1953 – Vắng mặt;

2.2. Bà Đặng Thị I, sinh năm 1956 – Vắng mặt;

Cùng trú Tổ 8, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Anh Trần Văn A, sinh năm 1982 – Có mặt;

Trú tại số 76 Ba Cu, Phường I, thành phố V, tỉnh B (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2017).

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

3.1. Anh Ngô Văn H1, sinh năm 1984 – Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Trú Tổ 8, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B.

3.2. Anh Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1977 – Có đơn xin xét xử vắng mặt;

3.3. Chị Ngô Thị N2, sinh năm 1978 – Có mặt;

Cùng trú ấp Thạnh Sơn 2A, xã Phước Tân, huyện X, tỉnh B.

3.4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam – Vắng mặt.

Trụ sở chính: Tháp BIDV 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Tạ Thị Thu T – Trưởng phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam – Chi nhánh B (Văn bản ủy quyền số 266/QĐ-QLRR ngày 27/11/2017).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh B – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Thanh M – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện X: Ông Nguyễn Văn L1 – Phó Trưởng phòng và ông Nguyễn Thanh T2 – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1957; Trú ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B (Có mặt).

4.2. Cụ Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1940; Trú Tổ 12, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B (Vắng mặt).

4.3. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1950; Trú 308/13, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B (Vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Văn T4 (Tên gọi khác: Sáu D), sinh năm 1936 (Vắng);

4.5. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1947 (Vắng mặt);

Cùng trú 176/7, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B.

4.6. Bà Đặng Thị M1, sinh năm 1961; Trú số 100, Tổ 4, ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B (Vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/10/2014 của nguyên đơn cụ Ngô Văn L, cụ Nguyễn Thị N và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1990, vợ chồng cụ khai phá thửa đất số 644, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.472 m² và thửa số 747, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.903 m², đã làm thủ tục kê khai với cơ quan nhà nước, có sổ thuê nông nghiệp từ ngày 10/5/1992 đến năm 1997. Hai cụ đã trồng điều và cây hoa màu hàng năm trên đất. Năm 1996, ông Ngô Ngọc H là con trai trưởng của hai cụ từ miền Bắc vào nên hai cụ đã giao hai thửa 644 và 747 cho ông H canh tác để nuôi hai cụ. Sau khi ông H và bà I về ở thì hai cụ có ở chung được khoảng 02 năm thì phát sinh mâu thuẫn nên hai cụ đến sống ở nhà con út là Ngô Văn B. Sau đó, ông H tự ý kê khai làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Khi biết được sự việc thì hai cụ có phản đối. Đến năm 2013 thì ông H tự ý tặng cho con trai là Ngô Văn H1 hai thửa đất số 644 và 747, được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 thì anh H1 chuyển nhượng hai thửa 644 và 747 cho vợ chồng chị gái là Ngô Thị N2 và Huỳnh Văn Đ1. Cụ L và cụ N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà I trả lại cho hai cụ hai thửa đất 644 và 747 nêu trên để hai cụ canh tác lấy hoa lợi sinh sống và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H1, anh Đ, chị N2.

Năm 1992, hai cụ nhận chuyển nhượng của ông Ngô Việt H4 các thửa đất số 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 7.053 m² tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, do ông H là con trai trưởng nên hai cụ làm thủ tục tặng cho ông H các thửa đất này để làm hương hỏa với điều kiện ông H, bà I phải nuôi hai cụ đến khi chết, nhưng khoảng 3 năm nay, vợ chồng ông H, bà I đối xử tệ bạc với hai cụ. Ông H đã chuyển cho bà I đứng tên đăng ký toàn bộ các thửa đất có tổng diện tích 7.053 m². Trong quá trình sử dụng, ông H đã bán một số thửa đất trong tổng diện tích 7.053 m² được 400.000.000 đồng. Hai cụ yêu cầu ông H giao cho hai cụ số tiền đã bán đất, nhưng ông H không đồng ý. Khi hòa giải ở xã thì hai cụ yêu cầu giao cho hai cụ một lần với số tiền 100.000.000 đồng, ông H và bà I đồng ý trả 100.000.000 đồng nhưng chỉ trả hàng tháng, mỗi tháng 1.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 29/11/2017 thì người đại diện hợp pháp của hai cụ thay đổi yêu cầu khởi kiện là

phải tách cho hai cụ 200 m² (06 mét ngang mặt tiền đường nhựa, chiều dài nhân cho đủ 200 m²), trong đó phải có 100 m² đất thổ cư để làm nhà ở, phần còn lại sẽ không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu ông H, bà I không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật đối với diện tích 5.717,9 m² do bà I đứng tên quyền sử dụng.

Bị đơn ông Ngô Ngọc H, bà Đặng Thị I và người đại diện trình bày: Năm 1994, ông H, bà I thỏa thuận đổi một thửa đất của ông bà tại ấp Nhân Hòa, xã X, huyện X để lấy thửa đất số 644 và thửa 747 của cụ L, cụ N. Khi đổi đất thì hai bên đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đổi đất không làm giấy tờ mà chỉ bằng lời nói, có sự chứng kiến của ông Ngô Văn T4 và ông Nguyễn Ngọc T3. Sau khi thỏa thuận thì ông bà trực tiếp canh tác, trồng cây trên thửa 644 và 747. Năm 1995 kê khai được cấp sổ, năm 1996 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, cụ L và cụ N đòi lại đất và tự động chặt phá cây trồng trên đất, sự việc này có báo chính quyền địa phương và có ông H3 Trưởng ấp làm chứng. Năm 2013, ông bà tặng cho anh H1 hai thửa đất này. Năm 2014 anh H1 chuyển nhượng hai thửa 644 và 747 lại cho vợ chồng chị N2, anh Đ1 sử dụng trồng tràm.

Đối với các thửa đất số 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 7.053 m² là do vợ chồng ông mua của hai cụ, có làm hợp đồng chuyển nhượng từ cụ L. Sau đó, ông bà ký giấy bán đất cho ông Q thay cho cụ L và ông B (em trai) đổi với diện tích 1.388 m² trong tổng số diện tích 7.053 m² và cụ L, ông B đã lấy tiền (Phần này không liên quan đến phần đất tranh chấp hiện nay). Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tài sản trên đất có mấy cây tràm, các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông bà đang canh tác nhưng bà I là người đứng tên.

Ông H, bà I đề nghị cụ L và cụ N về sống chung với ông bà thì ông bà sẽ thực hiện nghĩa vụ phụng dưỡng hai cụ đến cuối đời, còn nếu không về sống chung thì ông bà sẽ cấp dưỡng cho hai cụ mỗi tháng 1.000.000 đồng x 2 người cho đến cuối đời. Ông bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì đất đã được thực hiện việc kê khai, đăng ký, lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực và ông bà đã sử dụng ổn định mấy chục năm nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn H1 trình bày: Anh được bố mẹ là ông H bà I tặng cho thửa 644 và 747, do không sử dụng nên ngày 01/7/2014 anh đã bán lại cho vợ chồng chị N2, anh Đ1 với giá 400.000.000 đồng. Nay anh không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị N2 và anh Huỳnh Văn Đ1 trình bày: Vợ chồng anh chị mua thửa 644 và 747 của anh H1 là ngay tình và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Tràm trên đất là của anh chị trồng từ năm 2015. Anh chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ L, cụ N. Đối với khoản nợ vay

200.000.000 đồng của Ngân hàng, anh chị chưa trả gốc nhưng vẫn hoàn thành việc thanh toán lãi hàng tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Phát triển Việt Nam trình bày: Ngày 11/7/2017, Ngân hàng cho chị Ngô Thị N2 vay 200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên. Tài sản đảm bảo cho khoản vay gồm quyền sử dụng đất thửa số 644 và thửa số 747 được thế chấp theo đúng thủ tục pháp luật quy định, có công chứng và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X. Do đó, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X trình bày: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Ngọc H đối với thửa 644 và 747, tờ bản đồ số 08; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngô Văn H1 nhận tặng cho thửa 644 và 747; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Huỳnh Văn Đ1, Ngô Thị N2 thửa 644 và 747 do nhận chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Đặng Thị I các thửa số 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181, tờ bản đồ số 09 đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Ông sống trong ấp từ năm 1963, ông chưa từng chứng kiến việc ông H hắt hủi cụ L và cụ N, ông chỉ biết ông H và cụ L, cụ N tranh chấp đất đai. Năm 2013, ông H có báo chính quyền việc anh Ngô Văn H5 là cháu cụ L chặt cây điều trên đất, nhưng không có chứng cứ nên không giải quyết được. Ông có ký vào biên bản lập ngày 01/4/2017 vì khi ông đang đi trên đường thì ông B là con út của cụ L nhờ ông xác nhận vào một tờ giấy, ông chỉ nghĩ là giấy xác nhận về hộ khẩu nên đã ký tên vào. Khi phát hiện thì có lập biên bản đính chính ngày 07/4/2017 là ông không biết có sự bạc đãi, đuổi bố mẹ ra khỏi nhà giữa ông H với cụ L và cụ N. Vì chuyện nội bộ ông không sống chung nên không biết.

Người làm chứng cụ Nguyễn Ngọc T3 trình bày: Cụ là em ruột cụ N. Năm 1994 hợp gia tộc có: Vợ chồng ông C1 (đã chết); Vợ chồng ông A1 (đã chết); Vợ chồng ông H6 (đã chết); Vợ chồng ông H; Vợ chồng cụ L; Ông Ngô Văn T5 (hiện bị tai nạn giao thông, không nói được và mất trí nhớ) và cụ. Nội dung cụ L cho ông H 03 mảnh đất diện tích 6.300 m², 3.800 m² và 1.200 m² (không thuộc đất tranh chấp) với điều kiện ông H phải chăm sóc nuôi dưỡng cụ L, cụ N. Sau đó cụ L, cụ N chuyển về nhà của ông H để ở nhưng cụ L đã bán hết các diện tích trên lấy tiền sử dụng riêng. Thực tế ông H nuôi cụ L, cụ N là do trách nhiệm con trai trưởng theo phong tục chứ không có quyền lợi gắn vào. Diện tích đất khoảng 8.000 m² là do ông H đổi đất với cụ L mà có.

Người làm chứng ông Ngô Văn C trình bày: Đầu năm 1992 ông về quê chơi thì ông H nhờ ông chuyển cho em của ông H là ông H7 1.000.000 đồng và 01 chỉ vàng 9999 để mua đất của ông Sáu D tại ấp Nhân Tâm (Nay là ấp Nhân Hòa), diện tích và giá tiền mua bao nhiêu thì ông không biết. Khoảng năm 1993 thì đất chia thành 4 phần cho H7, H, T6 và C2 đều là con của cụ L nhưng ông không biết ai chia và mỗi người được bao nhiêu m². Hiện nay ông H7 còn canh tác, còn ông H, T6, C2 đều đã bán đất cho người khác. Ông không biết có việc hoán đổi đất 11.000 m² để lấy 8.375 m² thửa 644 và 747 hay không, nhưng thửa 644 và 747 là do cụ L, cụ N khai phá khoảng năm 1986-1987 trồng màu là chính và trồng xen một số cây điều. Khi ông H canh tác thì chặt bỏ cây điều cũ và trồng cây điều mới. Khi cây điều có trái thì có người chặt phá và ông H có báo chính quyền, nhưng không biết ai chặt nên không giải quyết được. Năm 2013 xảy ra tranh chấp thì cụ L, cụ N không ở chung ông H nữa mà chuyển về ở chung với ông B là con út của cụ L, cụ N.

Người làm chứng vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 (Tên gọi khác: Sáu D) và bà Nguyễn Thị O trình bày: Ông bà chuyển nhượng cho ông H7 diện tích 11.000 m² ở ấp Nhân Tâm (Nay là Nhân Hòa) giá 2.000.000 đồng, sau đó bớt 100.000 đồng, không nhớ năm bán. Khi bán có nghe ông H7 nói mua để chia cho anh em, còn chia cho ai bao nhiêu thì ông bà không biết.

Người làm chứng bà Đặng Thị M1 trình bày: Bà là vợ của ông H7 (chết tháng 3/1993). Nguồn gốc 11.000 m² là do ông H7 mua của vợ chồng ông Sáu D giá 1.100.000 đồng, trong đó tiền của vợ chồng bà bán heo mà có là 800.000 đồng, số tiền còn lại là của cụ L, cụ N. Sau khi mua xong, cụ L, cụ N chia làm 4 phần cho H7, H, T6, C2. Phần đất chia cho ông H thì do cụ L cụ N làm. Việc ông H và ông C cho rằng đã đưa tiền vàng cho ông H7 mua đất là không đúng. Còn ông H có đưa tiền vàng cho cụ L, cụ N hay không thì bà không biết. Việc các bên có hoán đổi đất hay không thì bà không biết nhưng cô T6, cô C2 được cụ L, cụ N chia đất trước khi ông H vào X sinh sống. Các bên có mâu thuẫn hay không thì bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, các điều 34, 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 470, 122, 124 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 4, 34, 36, 73 Luật đất đai năm 1993; Các điều 9, 10, 46, 48, 49, 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N đối với ông Ngô Ngọc H và bà Đặng Thị I về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 644, 747, tờ bản đồ số 08, diện tích 8.375 m² (đo đạc thực tế 7.844 m²) và 200 m² thuộc một phần thửa đất số 158, tờ bản đồ số 09 đều tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B (Theo sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập ngày 03/11/2015 kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N về “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 279177 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/6/2013 đối với thửa đất số 747 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 279176 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/6/2013 đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B đứng tên anh Ngô Văn H1 đã chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn Đ1 và chị Ngô Thị N2 ngày 24/7/2014 được ghi tại trang III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N về “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 381793 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 15/5/2012 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B do bà Đặng Thị I đứng tên đăng ký sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà I hỗ trợ cho cụ L, cụ N 50.000.000 đồng để dưỡng già; quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo vẽ, định giá; trách nhiệm do chậm thi hành án; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/01/2018, nguyên đơn cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các cụ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Đức Đ và Trần Công N1 đại diện cho nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu ông Ngô Ngọc H trả lại cho cụ Ngô Văn L, Nguyễn Thị N thửa đất số 644 và 747, đồng thời tách cho hai cụ 200 m² đất thuộc thửa số 158 vì cụ L đã khai phá, đóng thuế, trực tiếp sử dụng thửa 644, 747 từ năm 1992 đến năm 1997 nhưng Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào năm 1996 mà không hỏi ý kiến của hai cụ là sai. Cụ L và cụ N hiện không có chỗ ở, đang ở nhờ nhà của người con út nên yêu cầu ông H tách cho hai cụ 200 m² đất thuộc thửa đất số 158 để làm nhà ở cho hai cụ. Vì pháp luật cấm ghi điều kiện tặng cho vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên khi cụ L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H thì không thể ghi điều kiện tặng cho là phải phụng dưỡng hai cụ đến cuối đời vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn A đại diện cho bị đơn không đồng ý toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn H3 trình bày ông không biết ông H có bạc đãi cụ L và cụ N hay không. Trong thời gian ông sinh sống và làm Trưởng ấp Nhân Tâm, ông cũng không nghe ai nói ông H bạc đãi cụ L, cụ N.

Kiểm sát viên có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo đề ngày 03/01/2018 của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thửa đất số 644, diện tích 3.472 m² (đo đạc thực tế 3.147 m²) và thửa số 747, diện tích 4.903 m² (đo đạc thực tế 4.697 m²) đều tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B đều có nguồn gốc do cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N khai phá năm 1990.

Cụ L và cụ N trình bày vào năm 1994 ông Ngô Ngọc H là con trai trưởng từ miền Bắc vào nên hai cụ giao cho ông H canh tác hai thửa đất này với điều kiện phải phụng dưỡng hai cụ đến cuối đời. Bị đơn ông H và bà I cho rằng ông bà đã giao cho cụ L, cụ N 4.000 m² đất được chia trong 11.000 m² ông H7 đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 (Sáu D) ở ấp Nhân Hòa để đổi lấy thửa đất số 644 và 747 nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đổi đất (bị đơn trình bày không biết thửa đất số mấy nên không xác minh được) nên không có căn cứ để cho rằng có việc đổi đất.

Tuy nhiên, chính cụ L, cụ N trình bày hai cụ đã tặng cho ông H hai thửa đất này, đồng thời vào thời điểm ông H kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 644 và thửa đất số 747 (ngày 16/01/1996) thì cụ L cũng kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất ở cùng ấp Nhân Tâm (lân cận thửa đất số 644 và thửa đất số 747), nhưng cụ L không kê khai đăng ký thửa đất số 644 và thửa đất số 747, cũng không tranh chấp đối với việc ông H kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 644 và thửa đất số 747. Ủy ban nhân dân huyện X cũng có văn bản xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thửa số 644 và 747 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định. Trong suốt thời gian ông

H canh tác thửa đất số 644 và thửa đất số 747 từ năm 1994 cho đến năm 2013, cụ L cụ N cũng không có ý kiến gì, không có tranh chấp; chỉ khi xảy ra mâu thuẫn vào năm 2013 thì cụ L, cụ N mới đòi lại quyền sử dụng hai thửa đất này. Do vậy, có căn cứ để xác định cụ L, cụ N đã giao cho ông H canh tác và đồng ý việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 644 và thửa đất số 747.

Những người làm chứng đều xác định không biết bị đơn có bạc đãi nguyên đơn hay không, riêng ông Nguyễn Văn H3 là Trưởng ấp Nhân Tâm cũng xác nhận ông không biết có sự bạc đãi hay đuổi cha mẹ ra khỏi nhà giữa ông H với cụ L, cụ N. Tại phiên tòa, bị đơn cũng không từ chối nghĩa vụ phụng dưỡng nguyên đơn. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ L, cụ N yêu cầu ông H, bà I trả lại cho hai cụ thửa đất số 644 và thửa đất số 747 và do vậy cũng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ L, cụ N yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 644 và thửa đất số 747 do anh Ngô Văn H1 đã chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn Đ1 và chị Ngô Thị N2 ngày 24/7/2014.

[3] Đối với khởi kiện của cụ L, cụ N yêu cầu ông H, bà I tách cho hai cụ 200 m² (06 mét ngang mặt tiền đường nhựa, chiều dài nhân cho đủ 200 m²), trong đó phải có 100 m² đất thổ cư để làm nhà ở, phần còn lại sẽ không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu ông H, bà I không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật đối với diện tích 5.717,9 m² do bà I đứng tên quyền sử dụng đất.

Cụ L, cụ N trình bày hai cụ tặng cho ông H, bà I các thửa đất số 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 7.053 m² đều tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B do cụ Ngô Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00563 QSDĐ/0835 ngày 16/01/1996 với điều kiện phải phụng dưỡng hai cụ đến cuối đời, nhưng ông H chỉ nuôi hai cụ được 03 năm thì ngược đãi và đuổi hai cụ nên hai cụ đòi lại đất. Ông H trình bày ông nhận chuyển nhượng các thửa đất này của cha mẹ với giá 6,5 chỉ vàng 9999 nên không đồng ý tách cho cụ L, cụ N 200 m² đất tại thửa 158, cũng không đồng ý trả lại các thửa đất nêu trên.

Xét thấy vào ngày 06/02/2004, cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ngô Ngọc H và bà Đặng Thị I được Ủy ban nhân dân xã X xác nhận ngày 09/02/2004 và Ủy ban nhân dân huyện X chấp thuận ngày 11/3/2004 các thửa đất số: 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181 với tổng diện tích 7.053 m² (Bút lục 90). Từ đó, ông Ngô Ngọc H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00318 QSDĐ/828 QĐ/UB ngày 14/4/2004 đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên của hai cụ. Ủy ban nhân dân huyện X xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H các thửa đất số 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định.

Tháng 12/2004 ông H chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q 1.388 m² thuộc một phần thửa số 158, 159. Đến ngày 21/3/2006 cập nhật số liệu bản đồ số hóa năm 2005 thì các thửa đất trên được ký hiệu lại là: 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181 với tổng diện tích 5.717,9 m² (bút lục số 84).

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2004 có ghi rõ “*cho con ruột*” nên việc ông H cho rằng ông nhận chuyển nhượng các thửa đất này của cụ L, cụ N với giá 6,5 chỉ vàng 9999 là không có cơ sở. Do vậy, có căn cứ để xác định ông H được cụ L, cụ N tặng cho các thửa đất này. Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2004 không ghi điều kiện tặng cho như cụ L, cụ N trình bày. Mặt khác, cũng không có căn cứ chứng minh ông H bạc đãi cha mẹ và tại phiên tòa, ông H vẫn có nguyện vọng được phụng dưỡng cha mẹ. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N yêu cầu ông H, bà I tách cho hai cụ 200 m² đất thuộc thửa 158 hoặc trả lại cho hai cụ các thửa đất số 518, 158, 159, 174, 178, 179, 180 và 181 với tổng diện tích còn lại là 5.717,9 m², và do vậy cũng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ L, cụ N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà I đứng tên.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Cụ L, cụ N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà I hỗ trợ cho cụ L, cụ N 50.000.000 đồng để dưỡng già; quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo vẽ, định giá; trách nhiệm do chậm thi hành án; nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Không chấp nhận kháng cáo của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2017/DSST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

[2] Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N đối với ông Ngô Ngọc H và bà Đặng Thị I về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 644, 747, tờ bản đồ số 08, diện tích 8.375 m² (đo đạc thực tế 7.844 m²) và 200 m² thuộc một phần thửa đất số 158, tờ bản đồ số 09 đều tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B (Theo sơ đồ vị trí thửa đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập ngày 03/11/2015 – Bút lục số 315 + 316).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N về “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 279177, số vào sổ CH 02278 – 2010/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/6/2013 đối với thửa đất số 747, diện tích 4.903 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 279176, số vào sổ CH 02277 – 2010/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 14/6/2013 đối với thửa đất số 644, diện tích 3.472 m², đều thuộc tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B do anh Ngô Văn H1 đứng tên, đã chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn Đ1 và chị Ngô Thị N2 ngày 24/7/2014 được ghi tại trang III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Ngô Văn L và cụ Nguyễn Thị N về “*Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 381792, số vào sổ CH 02005 – 1294/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 15/5/2012 cho bà Đặng Thị I đối với thửa đất số 158, 518, tổng diện tích 4.555,9 m², tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp Nhân Tâm, xã X, huyện X, tỉnh B.

[3] Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho cụ L và cụ N.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà I hỗ trợ cho cụ L, cụ N 50.000.000 đồng để dưỡng già; quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo vẽ, định giá; trách nhiệm do chậm thi hành án; nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Công

