

Bản án số: 678 /2020/DS-PT

Ngày 16 tháng 12 năm 2020

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 và ngày 16/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 147/2020/TLPT- DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th đối với bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1068/2020/QĐXX-PT ngày 16 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: đường số 20, xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà D có các luật sư: Luật sư Lê Minh Nh và luật sư Nguyễn Tuyết Ng – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1959; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông L có luật sư:
Nguyễn Ngọc L - Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An; (vắng mặt)

Địa chỉ: quốc lộ 50, khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.2 Văn phòng Công chứng H; (vắng mặt)

Địa chỉ: quốc lộ 50, khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.3 Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960; (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.4 Bà Phạm Thị G, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị D, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: đường số 20, xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2017).

3.5 Chị Phạm Như Th, sinh năm 1984; (vắng mặt)

3.6 Anh Lê Quang M, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/9/2014 bà Phan Thị D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1732, TĐĐ số 6, diện tích 2400m², tọa lạc xã T, huyện C là của bà ngoại bà là bà Nguyễn Thị S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1997, bà S cho lại mẹ bà là bà Phạm Thị G. Đến tháng 7 năm 2013, bà G được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đến ngày 26/12/2013, bà G tặng cho bà toàn bộ thửa 1732 nói trên. Ngày 20/01/2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 971526. Sau đó, ông L lấn chiếm một phần thửa 1732 diện tích khoảng 360m² xây nhà ở và buôn bán. Bà đã khiếu nại tới Ủy ban nhân dân xã T nhưng hòa giải không thành.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc ông L phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trái phép trên phần diện tích 360m² thuộc một phần thửa 1732, TĐĐ số 6, tọa lạc ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An do bà đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 971526 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/01/2014 và trả lại hiện trạng phần đất 360m² nói trên cho bà. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L.

Bị đơn ông Phạm Văn L trình bày: Bà ngoại ông là cụ Nguyễn Thị S khi

còn sống có cho ông thừa 1433 diện tích 4.347m² và 1731, diện tích 1.250m².

Hai thửa đất này ông sử dụng trước năm 1975. Năm 1976, nhà nước đào kênh ngang thửa 1433 tách làm 2 phần, một phần 700m² sát đê. Ngày 07/2/1994, ông mua của ông Huỳnh Văn C 1.700m² giá 7 chỉ vàng. Như vậy, thửa 1732 có diện tích 2.400m² có nguồn gốc gồm 700m² của bà S cho ông và 1.700m² ông mua của ông C.

Do bận làm ăn ông nhờ cô ông Phạm Thị G đứng tên dùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/1997 thửa 1732, TĐĐ số 6, diện tích 2.400m². Nhưng bà G đã chuyển quyền sang tên cho con gái Phan Thị D đứng tên toàn bộ thửa 1732. Trên thửa 1732 có hai căn nhà, một căn nhà tôn do ông cất năm 1996 và một căn nhà tường cất năm 2014. Nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2013 giữa bà G và bà D chỉ tặng cho đất nhưng trên đất có hai căn nhà gia đình ông đang ở mà không có ý kiến của ông. Toàn bộ thửa 1732 do ông quản lý, sử dụng. Nay ông có yêu cầu phản tố:

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/12/2013 tại Văn phòng Công chứng H giữa bà Phạm Thị G với bà Phan Thị D đối với thửa đất 1732, TĐĐ số 6, tọa lạc ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy GCNQSDĐ số BR 971526 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Phan Thị D ngày 20/01/2014.

- Công nhận thửa đất 1732, TĐĐ số 6, diện tích 2.400m² tọa lạc ấp B2, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th (vợ ông L), chị Phạm Như Th, anh Lê Quang M (con gái và con rể ông L) đều thống nhất với lời trình bày của ông L, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G trình bày: Bà ở với mẹ bà là cụ Nguyễn Thị S từ nhỏ. Bà nuôi ông L từ khi ông L 7 tuổi đến khi ông L lập gia đình. Sau khi lập gia đình ông L vẫn sống chung với bà trên căn nhà tôi cất năm 1972 thuộc thửa đất khác. Do ông L đi làm ăn xa nên ông C lần chiếm 1700m² đất của bà. Tại biên bản hòa giải ngày 06/02/1996, ông C đồng ý trả lại bà phần đất lần chiếm còn bà trả cho ông C 7 chỉ vàng 24k công bồi đắp.

Bà không đưa trực tiếp 7 chỉ vàng cho ông C mà giao cho ông L để ông L trả cho ông C. Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L.

Về nguồn gốc đất: Đất của cụ S là 11.000m², nhà nước đắp đê còn 9.400m², cụ S cho bà toàn bộ đất năm 1997 và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất cụ S cho bà, lúc đó cụ S còn sống chung với bà. Đến cuối năm 2013 ông L xin đất bà, bà nghĩ tình con cháu nên chuyển nhượng cho ông L 02 thửa đất 1433 và 1731 với tổng diện tích 5.597m², bà chuyển nhượng cho em ông L là Phạm Văn B diện tích 1.026m². Còn lại thửa 1732 diện tích 2.400m² bà tặng cho con bà là Phan Thị D hoàn toàn hợp pháp. Ông L cho rằng cụ S cho ông L 02 thửa đất 1433 và 1431 và ông L nhận chuyển

nhượng đất của ông Huỳnh Văn C 1.700m² là không đúng sự thật. Ông L yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với bà D, bà không đồng ý. Còn việc ông L cất nhà bà có nói đất bà đã cho D rồi, phải hỏi ý kiến bà D, ông L nói hỏi rồi D đồng ý, do tin tưởng Lợi nên bà không có ý kiến ngăn cản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị D về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn L.

Xác định vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Th có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất 1732 tờ bản đồ số 6, với diện tích 712,8m². Bà Phan Thị D có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất 1732 tờ bản đồ số 6, với diện tích 712,8m².

Vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Th được quyền sử dụng các phần đất ký hiệu A1, A2 có diện tích 1.003,3m².

Bà Phạm Thị D được quyền sử dụng phần đất ký hiệu B có diện tích 422,7m².

Các ký hiệu nói trên theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 06/6/2018.

Cây trồng có trên đất của ai được quyền sử dụng đất thì thuộc sở hữu của người đó mà không phải hoàn trả giá trị.

Các đương sự có quyền kê khai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Th liên đới hoàn trả cho bà Phan Thị D giá trị 290,5m² đất là 369.225.500đ (ba trăm sáu mươi chín triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn năm trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D về yêu cầu ông L, bà Thu hoàn trả 69,5m² ($360\text{m}^2 - 290,5\text{m}^2 = 69,5\text{m}^2$).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L, tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập bên tặng cho bà Phạm Thị G, bên được tặng cho bà Phan Thị D, lập ngày 26/12/2013 tại Phòng Công chứng H đối với thửa đất 1732, tờ bản đồ số 6, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.400m² (đo đạc thực tế 1.425,6m²) bị vô hiệu một phần có diện tích đo đạc thực tế 712,8m².

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn L về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2014 đối với thửa đất 1732 tờ bản đồ số 6 có diện tích 2.400m².

Án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí đo đạc và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 26/12/2019 ông Phạm Văn L làm đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị D.

- Ngày 27/12/2019 bà Phan Thị D kháng cáo không đồng ý chia phân nửa tài sản là quyền sở hữu và quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L.

- Ngày 31/12/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của các luật sư bảo vệ:

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L là giả tạo, không có thực, nhiều nhân chứng đều xác nhận không có việc chuyển nhượng. Có căn cứ để kết luận 7 chỉ vàng ông L trả cho ông C là tiền do bà G đưa cho ông L. Tòa án cấp sơ thẩm chia đôi diện tích đất trên là thiếu căn cứ. Bản thân bà G không biết diện tích đất thực tế thửa 1732 là bao nhiêu, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G 2.400m² thì bà tặng cho bà D 2.400m² là không sai, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà G và bà D là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Bà G tặng cho bà D nhiều hơn diện tích đất bà G được công nhận mới sai, việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của án sơ thẩm là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, sửa án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L.

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy Sở tài nguyên và môi trường cho rằng thửa 1732 không có từ trước cho thấy bà S để lại đất cho bà G không có thửa 1732, thửa 1732 có được là do ông L sang nhượng đất của ông C và gởi cho bà G đứng tên giữ, vì ông L đi làm ăn xa. Căn cứ lời xác nhận của ông C là ông C có nhận 7 chỉ vàng của ông L, ông C không nhận vàng của bà G, từ đó có căn cứ kết luận thửa 1732 có được là do ông L sang nhượng của ông C chứ không phải của bà S để lại cho bà G. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của ông L.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Qua đo đạc thửa 1732 chỉ có diện tích 1.425,6m² không phải là 2.400m² như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G. Bà D, ông L không ai chứng minh được diện tích 1.425,6m² thửa 1732 là của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích và chia đôi diện tích đất trên là đảm bảo quyền lợi cho các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên không có chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời khai của các bên tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy:

[1] Năm 1997 bà G được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 16.600m² (*trong đó có thửa 1732*) theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 1732 có diện tích là 2.400m², tuy nhiên theo bản trích đo bản đồ địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 06/6/2018 thì thửa 1732 chỉ có diện tích 1.425,6m², còn diện tích đất còn lại 1.334,6m² nằm ngoài thửa 1732 là đất công cộng. Tuy các bên không tranh chấp về diện tích 1.425,6m² đo thực tế, hay 2.400m² theo giấy chứng nhận. Nhưng việc xác định diện tích đất thực tế thửa 1732 là bao nhiêu cần phải xác minh làm rõ. Nếu nói rằng thửa 1732 chỉ có diện tích 1.425,6m² vậy diện tích còn lại 1.334,6m² nằm ở thửa nào? Căn cứ pháp lý nào để kết luận diện tích 1.334,6m² là đất công do Ủy ban nhân dân xã quản lý? Ủy ban nhân dân xã có đăng ký diện tích đất trên theo quy định của pháp luật đất đai không? Vấn đề này cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

[2] Theo Công văn số 2776/STNMT – VPĐKĐĐ ngày 28/8/2018 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An xác định: Thửa đất 1732 tờ bản đồ số 6 có diện tích là 2.400m², cơ quan chuyên môn xác nhận và đó là văn bản pháp lý, mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G cũng ghi thửa 1732 diện tích 2.400m². Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào các giấy tờ có giá trị pháp lý này mà dựa vào Bản trích đo bản đồ địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 06/6/2018 để xác định thửa 1732 chỉ có diện tích 1.425,6m² và chia đôi diện tích trên cho bà D và ông L mỗi người ½ là cách chia tùy tiện thiếu căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Để có căn cứ kết luận diện tích thửa 1732 là do ông L mua của ông C hay do bà G trả cho ông C tiền công bồi đắp, cần làm rõ diện tích 16.650m² mà bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 có phải diện tích đất trên (*thửa 1732, diện tích 2.400m²*) do bà S (*mẹ bà G*) để lại không? Nếu đủ căn cứ diện tích đất trên là do bà S để lại cho bà G thì có căn cứ để đánh giá tính hợp pháp của giấy sang nhượng đất giữa ông C và ông L. Mặt khác cũng cần làm rõ vì sao năm 1994 ông C đã làm giấy sang nhượng cho ông L 1.700m², mà ngày 06/02/1996 ông C còn làm biên bản giao trả lại phần đất đã lấn chiếm của bà G (*có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân*).

Để có căn cứ giải quyết một cách toàn diện vụ án (*tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà D, cũng như làm rõ diện tích đất thửa 1732*) với các chứng cứ hiện tại cấp phúc thẩm không thể sửa án sơ thẩm mà cần phải hủy án để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên các bên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1/ Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 89/2019/DSST ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Ông Phạm Văn L, bà Phan Thị D và bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Phan Thị D và bà Nguyễn Thị Th tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (*theo biên lai thu số 0000761 ngày 06/01/2020 và biên lai thu số 0000759 ngày 06/01/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An*).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Lê Thành Văn