

**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: 89/2021/DS-PT

Ngày: 12 - 3 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, hủy đăng ký
biến động 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến, 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 Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, 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: 658/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị NĐ (sinh năm 1929, chết ngày 24/6/2016).

Địa chỉ: Số 44, ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ NĐ:

1. Ông Hồ Tấn K, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

2. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 5/6 Khu phố 3, thị trấn B2, huyện B2, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Ông Hồ Tấn K, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền lập ngày 14/6/2017)

3. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1961 (Quốc tịch Pháp) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 02 Allée du Jeu de Boules 952000 Sarcelles, France.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T: Ông Hồ Tấn K, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền lập ngày 29/6/2017)

4. Bà Hồ Thị Huỳnh N1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

5. Ông Hồ Ngọc H, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã B3, huyện B4, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Hồ Văn BĐ, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hữu L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: 414 Phan Văn Trị, quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã B6, huyện B2, tỉnh Long An.

Địa chỉ tạm trú: Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

2. Bà Triệu Mỹ T1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 562A/12 tổ 12, Ấp 1, xã B7, huyện B8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T1: Bà Võ Bích T2, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: 01 Tú Mỡ, phường 7, Quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 414 Phan Văn Trị, phường 7, Quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Nguyễn Thị Huyền T3 – Công ty Luật hợp danh Nam Trí Việt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Địa chỉ: E8/3 đường B9, thị trấn B9, huyện B8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: 562A/12 tổ 12, ấp 1, xã B7, huyện B8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thanh V sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 562A/12 tổ 12, Ấp 1, xã B7, huyện B8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Võ Bích T2, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: 01 Tú Mỡ, phường 7, Quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 414 Phan Văn Trị, phường 7, Quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Công chứng X;

Địa chỉ trụ sở: Số 257 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 2, thị trấn B2, huyện B2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng X1 - Trưởng văn phòng (vắng mặt);

6. Văn phòng Công chứng B2;

Địa chỉ: Số 154 Nguyễn Văn Siêu, ấp V1, xã V2, huyện B2, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn X2 - Trưởng văn phòng (vắng mặt);

7. Ủy ban nhân dân huyện B2, tỉnh Long An (vắng mặt);

8. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố V3, tỉnh Long An.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - ông Hồ Tấn K, bị đơn - ông Hồ Văn BĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2016 của cụ Nguyễn Thị NĐ (đã chết 24/6/2016), trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do ông Hồ Tấn K đại diện trình bày như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ chết 24/6/2016. Cụ NĐ có các người con gồm ông Hồ Tấn K, sinh năm 1962; bà Hồ Thị N, sinh năm 1964; bà Hồ Thị T, sinh năm 1961; ông Hồ Văn M1 (sinh năm 1956, chết năm 2007, ông M1 có vợ là Nguyễn Thị Ngọc L1, các con là bà Hồ Thị Huỳnh N1, sinh năm 1995 và ông Hồ Ngọc H, sinh ngày 13/10/2000). Ngoài những người con nêu trên cụ NĐ không còn con riêng hay con nuôi nào khác. Ông cam kết những người thừa kế của cụ NĐ và bà M1 gồm những người nêu trên, không còn ai khác.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa đất số 581 (thửa mới là thửa 239), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An là của cụ Hồ Văn D (cha chồng cụ NĐ). Cụ NĐ sử dụng phần đất này từ năm 1950, do được cụ D tặng cho. Chồng cụ NĐ là cụ Hồ Văn C1, chết năm 1965 (là liệt sĩ). Cụ NĐ sử dụng phần đất này liên tục ổn định có đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992 là thửa 689 nhưng ghi nhầm là thửa 669, cụ NĐ thực hiện các thủ tục đóng thuế đầy đủ cho nhà nước.

Trên phần đất cụ NĐ có trồng dừa khoảng 10 cây, loại dừa ăn trái đang thu hoạch, trồng khoảng 40 năm đến 60 năm và 01 số cây dừa nửa lấy lá. Năm 2007, ông Hồ Văn BĐ đã cưa hết toàn bộ 10 cây dừa (sự việc này cụ NĐ có mời trưởng ấp lập biên bản chứng kiến). Năm 2007, giữa cụ NĐ phát hiện ông BĐ đã đi kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ số K 360991 ngày 07/3/1997 tại thửa đất 581 tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 239 tờ bản đồ số 6) thuộc một phần thửa 689, tờ bản đồ số 2 của cụ NĐ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992.

Ông K xác định ông BĐ có ở trên phần đất đang tranh chấp là khoảng 10 năm. Lý do ông BĐ ở trên đất là do cụ Hồ Văn G (cha của ông BĐ) xin cụ NĐ cho ông BĐ ở nhờ. Năm 1986, ông BĐ dỡ nhà trả đất lại cho cụ NĐ, cụ NĐ quản lý sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992, thời điểm này ông BĐ cũng đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất khác. Năm 1996, cụ NĐ được cấp đổi giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nghĩ đã kê khai luôn phần thửa đất 581, đến khi xảy ra tranh chấp thì cụ NĐ mới phát hiện thửa 581 của cụ NĐ được cấp nhầm cho ông BĐ.

Sau đó, cụ NĐ khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 581 cho ông BĐ là cấp không đúng đối tượng. Ngày 16/10/2009, UBND huyện B2 đã ban hành Quyết định số 5997/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn BĐ. Sau đó, ông BĐ làm đơn khởi kiện hành chính đối với Quyết định này. Ngày 30/9/2010, Tòa án nhân dân huyện B2 đã xét xử sơ thẩm là bác yêu cầu khởi kiện hành chính của ông BĐ. Ông BĐ kháng cáo.

Tại bản án hành chính phúc thẩm số 04/2011/HCPT ngày 24/6/2011, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông BĐ. Tuyên hủy Quyết định số 5997/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn BĐ.

Ngày 19/8/2011, cụ NĐ có làm đơn khiếu nại đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên. Khi cụ NĐ làm đơn này, thì ngày 12/8/2011, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Long An có làm công văn trả lời cho cụ NĐ biết rằng đã nhận được đơn khiếu nại của cụ NĐ nhưng cụ NĐ không có gửi Công văn này cho các cơ quan ban ngành của huyện B2.

Ngày 17/9/2013, Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao đã có Quyết định kháng nghị số 07/2013/HC-KN, kháng nghị bản án phúc thẩm.

Ngày 17/4/2014, Tòa án nhân dân Tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 07/2013/HC-KN ngày 17/9/2011 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao. Hủy bản án hành chính phúc thẩm số 04/2011/HC-PT ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B2.

Tháng 7/2014, cụ NĐ nhận được Quyết định giám đốc thẩm, căn cứ vào quyết định này cụ NĐ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án hành chính sơ thẩm có hiệu lực tại UBND xã B1. Sau đó, UBND xã B1 chuyển hồ sơ đến UBND huyện B2 và Chủ tịch UBND huyện đã ban hành Công văn số 980/UBND – TNMT ngày 09/7/2015 trả lời về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ NĐ. Đề nghị cụ NĐ khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện B2, tỉnh Long An.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Thị NĐ chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ NĐ do ông Hồ Tấn K là đại diện theo ủy quyền tiếp tục khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 376114, vào sổ số: CH 4558 do Ủy ban nhân dân huyện B2 cấp cho ông Hồ Văn BĐ ngày 19/10/2011 đối với thửa đất số 239, diện tích 3.188,9m² tờ bản đồ số 6, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C với bà Triệu Mỹ T1 được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 31/12/2013, số công chứng 4662, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.188,9m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An do bị vô hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 980614, vào sổ số: CH 06207 do Ủy ban nhân dân huyện B2 cấp cho bà Triệu Mỹ T1 cấp ngày 25/01/2014 đối với thửa đất số 239, diện tích 3.188,9m² tờ bản đồ số 6, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Văn N2 với ông Nguyễn Thanh V, được Văn phòng công chứng B2 công chứng ngày 26/7/2017, số công chứng 5012, quyền số 01-2017/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.188,9m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An do bị vô hiệu.

- Hủy đăng ký biến động tại thửa 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An do bà Triệu Mỹ T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Thanh V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B2 cập nhật ngày 03/8/2017.

- Buộc ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C, bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh V phải trả thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.188,9m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

- Buộc ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C, bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh V phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà và hàng rào xây dựng trên thửa đất 239 để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Yêu cầu ông Hồ Văn BĐ phải bồi thường giá trị 10 cây dừa, loại dừa ăn trái đang thu hoạch, trồng khoảng 40 năm đến 60 năm, mỗi cây trị giá 225.000đồng, tổng giá trị là 2.225.000đồng cho ông.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Tấn Khương rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông Hồ Văn BĐ phải bồi thường giá trị 10 cây dừa, loại dừa ăn trái đang thu hoạch, trồng khoảng 40 năm đến 60 năm, mỗi cây trị giá 225.000đồng, tổng giá trị là 2.225.000đồng.

Ông K đề nghị sử dụng kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

Bà Hồ Thị Huỳnh NI, ông Hồ Ngọc H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ôn trình bày: Bà Như, ông Hưng là con của ông Hồ Văn M1 (chết năm 2007), bà Như, ông Hưng không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hồ Văn BD trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 581 tờ bản đồ số 2 (thửa mới là thửa 239, tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An là của cụ Hồ Văn D, là ông nội của ông. Sau đó, cụ D để lại cho cụ Hồ Văn G (cụ G là cha ruột của ông). Cụ Nguyễn Thị ND là thím dâu của ông (cụ ND là vợ của ông Hồ Văn C1).

Quá trình sử dụng đất: Cụ G sử dụng từ trước năm 1968 đến năm 1976, thì cụ G cho ông phần đất này để ở riêng. Đến năm 1986, cụ G chết nên ông không còn ở và dỡ nhà về nhà thờ của cụ G để ở thờ cúng ông bà nhưng ông vẫn thường xuyên về thăm đất và đóng thuế đầy đủ cho đến khi xảy ra tranh chấp giữa cụ ND và ông.

Trên phần đất tranh chấp thì cụ G có trồng một số cây dừa, đến năm 2007, cụ ND tranh chấp với ông nên khi ông cưa dừa thì ông K có mời Trưởng ấp 2, xã B1 để lập biên bản về việc ông đã cưa dừa. Trên phần đất này, không còn trồng cây hay công trình nào khác trước đây.

Năm 1994, thì bà Lê Thị C đi làm thủ tục kê khai đăng ký thửa đất 581 nhưng tên kê khai là tên ông Hồ Văn BD. Đến năm 1997, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 581, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.183m².

Sau đó, giữa ông và UBND huyện B2 phát sinh vụ án hành chính đối với quyết định thu hồi thửa đất 581. Ngày 24/6/2011, TAND tỉnh Long An đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn BD, hủy bộ Quyết định số 5997/QĐ-UBND ngày 16/10/2009 về việc thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn BD đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.183m².

Ngay sau khi bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực, ông làm đơn gửi đến UBND xã B1 và UBND huyện B2 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo theo bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và được UBND huyện B2 cấp cho ông tại thửa đất số 581, diện tích 3.183m², loại đất thổ giấy chứng nhận số K 360991, ngày 07/3/1997 thành thửa mới là thửa 239, diện tích 3.188,9m².

Ngày 31/12/2013, ông BD cùng với bà Lê Thị C đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Triệu Mỹ T1 với giá 600.000.000đồng. Bà T1 đã thanh toán đủ tiền, nhận đất và đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Trên phần đất này, bà T1 có cất nhà, xây dựng hàng rào B40 xung quanh phần đất. Riêng các loại cây trồng trên phần đất là của ông BD đã bán luôn phần cây cối và căn nhà nên hiện nay vợ chồng ông không có sở hữu tài sản nào trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà Triệu Mỹ T1. Bà T1 đã tặng cho thừa đất trên cho con trai là ông Nguyễn Thanh V, ông V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B2 cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 03/8/2017. Ông V đi làm nên có nhờ ông trông coi dùm nhà. Ông BD không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đề nghị sử dụng kết quả đo đạc, định giá đã thực hiện, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày: Bà là vợ của ông Hồ Văn BD. Bà và ông BD xác lập quan hệ vợ chồng từ năm 1975, đến năm 1976 cha mẹ chồng cho bà và ông BD phần đất thuộc thửa 581 để ra riêng, đến năm 1986 cha chồng bà bệnh chết nên vợ chồng dời nhà và về ở căn nhà của cha chồng thờ cúng ông bà. Bà thống nhất với ý kiến của ông BD, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị ND do ông K đại diện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Mỹ T1 do bà Võ Bích T2 người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Ngày 30/12/2013, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 239, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.188,9m², tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An do ông Hồ Văn BD đứng tên. Bà T1 đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao đủ tiền cho bà C, ông BD và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T1 đã xây nhà, hàng rào và trồng cây trên đất.

Khi chuyển nhượng ông Hồ Văn BD có đến UBND xã B1 xác nhận tình trạng đất là không có quy hoạch và không tranh chấp nên hai bên có đến Văn phòng Công chứng X để tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 25/01/2014, bà T1 được UBND huyện B2, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/7/2017, vợ chồng bà T1, ông N1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho con là ông Nguyễn Thanh V. Ông V đã được chỉnh lý sang tên chủ dụng đất ngày 03/8/2017. Bà T1 có ý kiến là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án chấp

nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T1 cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông BĐ bị vô hiệu trong vụ án này. Bà T1 và ông BĐ sẽ tự thỏa thuận riêng hoặc sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Ông không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này và có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V do bà Võ Bích T2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 26/7/2017, ông Tính được cha mẹ cho riêng thửa đất số 239, diện tích 3.188,9m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B2 công chứng ngày 26/7/2017, số công chứng 5012, quyển số 01-2017/TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Thanh V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B2 cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 03/8/2017. Hiện nay, ông V là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất và tài sản trên đất này. Do đi làm nên nhà thường xuyên đóng cửa nhưng ông có nhờ ông BĐ trông coi dùm phần đất tranh chấp khi ông đi vắng. Do đó, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Mỹ T1 với ông Nguyễn Thanh V, tại thửa 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An; Hủy đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Thanh V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B2 cập nhật ngày 03/8/2017 thì ông V cũng không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B2 có ý kiến tại Công văn số 186/UBND-TNMT ngày 24/01/2017, Công văn số 431/UBND-VP ngày 20/3/2017, Công văn số 626/UBND-VP ngày 19/3/2018 như sau: Việc Ủy ban nhân dân huyện B2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Hồ Văn BĐ ngày 19/10/2011 đối với thửa đất số 239 diện tích 3.188,9m², đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 6, tại thửa 239, tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An trên cơ sở căn cứ vào bản án hành chính phúc thẩm số 04/2011/HC-PT ngày 24/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Trong khoảng thời gian này cụ ND không có gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan của Ủy ban nhân dân huyện B2 nên Ủy ban nhân xã B1 đã xác nhận tình trạng đất không tranh chấp. Do Quyết định kháng nghị chưa được cập nhật kịp thời và đầy đủ nên Ủy ban nhân dân huyện đã giải quyết hồ sơ cho ông Hồ Văn BĐ

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Triệu Mỹ T1 và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là đúng trình tự, thủ tục quy định. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông BĐ, bà T1 là cấp cho cá nhân. Đối chiếu bản đồ địa chính thửa đất số 581, tờ bản đồ số 3 trùng vào thửa đất số 689 (một phần) tờ 02 bản đồ xây dựng theo chỉ thị 299 của Thủ tướng chính phủ. Theo sổ bộ đăng ký ruộng đất thì thửa đất số 689, tờ 02 cập nhật thổ cư bao, diện tích 11.700m². Thửa 581 tờ bản đồ số 03 được cấp đổi thành thửa mới 239 tờ bản đồ số 06 có vị trí trùng khớp nhau. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ủy ban yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An: Có công văn số 71/VPĐKĐĐ/TCD ngày 05/4/2018 đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X do ông Nguyễn Hoàng X1 là người đại diện theo pháp luật có văn bản trình bày như sau: Ngày 31/12/2013, ông BĐ, bà C và bà T1 có đến Văn phòng Công chứng X xin công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An và đã được công chứng viên Nguyễn Hoàng X1 tiến hành chứng nhận ngày 31/12/2013, số công chứng 4662, quyển số 9. Việc công chứng hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật, còn việc bà Nguyễn Thị NĐ tranh chấp quyền sử dụng đất với ông BĐ thì đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án. Văn phòng Công chứng X xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B2 do ông Dương Tấn X2 – Trưởng văn phòng đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 5012 quyển số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 26/7/2017 đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2 giữa bà Triệu Mỹ T1 và ông Nguyễn Thanh V là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Việc quyền sử dụng đất tranh chấp mà các đương sự cố tình che giấu để thực hiện giao dịch thì Văn phòng công chứng không biết. Vì vậy, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công tác nên Văn phòng công chứng B2 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn do ông K đại diện rút yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và giữ nguyên lời trình bày của mình. Các đương sự thống nhất không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Các đương sự thống nhất yêu cầu sử dụng kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 80/12/10/2016/TĐG LA-BDS của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức ngày 12/10/2016 và mảnh trích đo địa chính số 188-2016 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 23/6/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2 duyệt ngày 20/7/2016 và xác định quyền sử dụng đất tranh chấp tại vị trí khu A thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế 2925,8m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An làm căn cứ giải quyết vụ án. Các đương sự không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Các đương sự thống nhất hiện ông V là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nhờ Mạnh trông coi nhà và đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2019/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn K đối với ông Hồ Văn BĐ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất với số tiền 2.225.000đồng (hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng)

Đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là cây trồng trên đất với số tiền 2.225.000đồng (hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) của ông Hồ Tấn K đối với ông Hồ Văn BĐ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ về việc buộc ông Hồ Văn BĐ phải trả quyền sử dụng đất thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế 2.925,8m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An tại vị trí khu A theo mảnh trích đo địa chính số 188 - 2016 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 23/6/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2 duyệt ngày 20/7/2016.

2.1. Trích một phần công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản thửa 239, tờ bản đồ số 6 cho ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C với số tiền là 93.625.600đồng (chín mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

2.2. Buộc ông Hồ Văn BĐ và bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị NĐ gồm:

Ông Hồ Tấn K, bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Huỳnh N1, ông Hồ Ngọc H giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế 2.925,8m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An tại vị trí khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 188-2016 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 23/6/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2 duyệt ngày 20/7/2016 với số tiền là 842.630.400đồng (tám trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn bốn trăm đồng) đã được trừ công sức tại mục 2.1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị ND về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2013 giữa ông Hồ Văn BD, bà Lê Thị C và bà Triệu Mỹ T1 được Văn phòng Công chứng X chứng thực ngày 31/12/2013, số công chứng 4662, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị ND về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 980614, số vào sổ cấp GCN: CH 06207 được Ủy ban nhân dân huyện B2, tỉnh Long An cấp ngày 25/01/2014 cho bà Triệu Mỹ T1 đứng tên đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn K về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Văn N2 với ông Nguyễn Thanh V, tại thửa 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An theo hợp đồng tặng cho số 5012, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2017 tại Văn phòng công chứng B2 đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn K về việc hủy đăng ký biến động tại thửa 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An do bà Triệu Mỹ T1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất sang tên cho ông Nguyễn Thanh V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B2 cập nhật ngày 03/8/2017.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị ND về việc buộc ông Hồ Văn BD, bà Lê Thị C, bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh V tháo dỡ nhà, tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá số 80/12/10/2016/TĐG LA-BDS của công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức ngày 12/10/2016 trên thửa 239, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 166/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn K.

Ngày 30/10/2019, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Hồ Tấn K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý chia công sức đóng góp cho bị đơn ông Hồ Văn BĐ.

Ngày 08/11/2019, bị đơn ông Hồ Văn BĐ 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:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ là ông Hồ Tấn K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C với bà Triệu Mỹ T1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Triệu Mỹ T1 với ông Nguyễn Thanh V vô hiệu; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B2, tỉnh Long An đã cấp cho ông Hồ Văn BĐ, bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thành V đối với thửa đất số 581; buộc ông BĐ, bà T1 và ông V tháo dỡ toàn bộ nhà và công trình xây dựng trên thửa đất số 581 và trả lại đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Hồ Văn BĐ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Nguyễn Hữu L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị C thống nhất trình bày:

Trên thực tế, phần đất tranh chấp do ông Hồ Văn BĐ quản lý sử dụng và đóng thuế. Bằng chứng thể hiện thông qua xác nhận của những người làm chứng đều khẳng định ông BĐ đã sử dụng thửa đất 581 và đóng thuế sử dụng đất từ năm 1975 đến nay; ngày 31/05/2011 Ủy ban nhân dân xã B1 đã ban hành Công văn số 22/UBND-ĐC xác nhận ông BĐ trực tiếp sử dụng ổn định phần đất tại thửa 581 từ năm 1976 tới nay. Mặt khác, cụ NĐ không sử dụng, không đăng ký, không đóng thuế và cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Báo cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2 số 434 ngày 14/3/2017 phù hợp với thực tế khách quan, hoàn toàn không nêu 689 là thửa cấp cho cụ Nguyễn Thị NĐ như báo cáo số 64/BC-TTTr ngày 09/9/2009 của Thanh

tra huyện B2 kết luận trước đây.

Về thời điểm kê khai đăng ký để xét cấp giấy vào năm 1978, nếu cụ NĐ cho là của mình thì lúc đó cụ NĐ phải kê khai đăng ký phần đất kế bên mà vợ chồng ông BĐ và bà C đã sử dụng trước đó nhưng cụ không kê khai vì cụ NĐ đã cùng bà C đo đất đóng thuế vào năm 1978. Thời điểm kê khai năm 1997, cụ NĐ cùng bà C cùng đi kê khai một lượt, tất cả các hộ kê khai các thửa đều không có tranh chấp nên được cấp giấy; như vậy có đủ cơ sở xác định cụ NĐ biết việc thửa 581 cấp cho ông BĐ và bà hoàn toàn không khiếu nại. Năm 2004, khi ông K nhận toàn bộ quyền sử dụng đất từ cụ NĐ chuyển sang thì cũng biết giáp ranh là thửa 581, cũng biết thửa 582 của mình có diện tích 1.865m² và các bên không có tranh chấp, nên xác định người có quyền sở hữu thửa đất 581 để được sử dụng là ông Hồ Văn BĐ.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cụ NĐ và buộc ông BĐ phải trả lại giá trị là không đúng quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông BĐ và bà C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông K, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Triệu Mỹ T1 là luật sư Nguyễn Thị Huyền T3 trình bày:

Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông BĐ và bà C đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 581 cho bà Triệu Mỹ T1 vào ngày 31/12/2013. Tháng 12/2015, cụ Nguyễn Thị NĐ mới tiến hành nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông BĐ, nên quyền sử dụng đất chưa xảy ra tranh chấp về dân sự. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông BĐ, bà C là hợp pháp và bà T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình trong vụ án này; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với nội dung liên quan đến bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thành V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng và đầy đủ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và chưa xem xét toàn diện vụ án, xác định thửa đất 581

thuộc quyền sử dụng của cụ NĐ mà chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác. Do đó kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Tấn K không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng X, Văn phòng Công chứng B2, Ủy ban nhân dân huyện B2, tỉnh Long An, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh V, cùng có bà Võ Bích T2 là người đại diện theo ủy quyền và ông Nguyễn Văn N2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Theo khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.183m² (đo đạc thực tế là 2.925,8m²), thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An:

Căn cứ vào khai nhận thống nhất của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định phần đất có diện tích 3.183m² (đo đạc thực tế là 2.925,8m²), thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6 (trước đây là thửa đất số 581, tờ bản đồ số 3), tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ Hồ Văn D.

Ông K trình bày vào năm 1950, cụ D tặng cho cụ NĐ phần đất nêu trên. Năm 1976, cụ NĐ cho ông BĐ ở nhờ; đến năm 1986, ông BĐ trả lại đất cho cụ NĐ. Sau đó, cụ NĐ quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992.

Ông BĐ cho rằng cụ D để lại phần đất trên cho cha ruột của ông là cụ Hồ Văn G. Cụ G sử dụng đất từ trước năm 1968 đến năm 1976, cụ G tặng cho ông phần đất này để ra ở riêng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*”; khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh của đương sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi tham gia tố tụng và theo khoản 1, 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: “*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp....Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Các quy định này cho thấy ông K và ông BĐ có nghĩa vụ cung cấp các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu và lời trình bày của mình. Các bên đương sự không thừa nhận lời khai của nhau và cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, cụ thể, ông K không cung cấp được văn bản tặng cho giữa cụ D và cụ NĐ và ông BĐ không giao nộp chứng cứ về việc cụ D cho cụ G đất và cụ G cho ông BĐ đất nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo hồ sơ vụ án, gia đình cụ NĐ đã trực tiếp sử dụng và đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Chính phủ. Ngày 17/12/1992, Ủy ban nhân dân huyện B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2363H cho cụ, trong đó có phần diện tích đất tranh chấp, thửa đất số 689, tờ bản đồ số 2. Sau này, thửa đất số 689 được tách thành 03 thửa gồm thửa 580, 581 và 582, tờ bản đồ số 3.

Ngày 17/3/1997, Ủy ban nhân dân huyện B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K360991 cho ông BĐ, trong đó có phần diện tích đất 3.183m², thửa đất số 581, tờ bản đồ số 3 đã cấp cho cụ NĐ. Ngày 16/10/2009, Ủy ban nhân dân huyện B2 ra Quyết định số 5997/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 3.183m² đã cấp cho ông BĐ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với lý do việc cấp giấy không đúng đối tượng. Không đồng ý với Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện B2, ông BĐ đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2010/HC-ST ngày 30/9/2010, Tòa án nhân dân huyện B2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông BĐ. Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2011/HC-PT ngày 17/9/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông BĐ, huỷ Quyết định số 5997/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BĐ. Ngày 17/4/2014, Hội đồng Giám đốc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao ra

Quyết định giám đốc thẩm số 07/2014/HC-KN huỷ Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2011/HC-PT ngày 17/9/2011 của Toà án nhân dân tỉnh Long An; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2010/HC-ST ngày 30/9/2010, Toà án nhân dân huyện B2 và xác định thửa đất số 581 thuộc quyền sử dụng của cụ NĐ.

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định phần đất có diện tích 3.183m², thửa đất số 581, tờ bản đồ số 3 (diện tích đo đạc thực tế là 2.925,8m², nay thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6) thuộc quyền sử dụng của cụ NĐ là có cơ sở.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C với bà Triệu Mỹ T1 vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện B2 cấp cho bà T1:

Ngày 31/12/2013, ông BĐ và bà C đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Triệu Mỹ T1 với giá 600.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4662, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2013 do Văn phòng Công chứng X chứng thực. Ngày 25/01/2014, bà T1 được Uỷ ban nhân dân huyện B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS980614, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH06207.

Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BĐ, bà C với bà T1 vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 127 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4662, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2013 do Văn phòng Công chứng X chứng thực vô hiệu là không phù hợp quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N2, bà Triệu Mỹ T1 với ông Nguyễn Thanh V vô hiệu:

Ngày 26/7/2017, ông N1, bà T1 tiến hành tặng cho ông Nguyễn Thanh V quyền sử dụng đất trên theo Hợp đồng tặng cho số 5012, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B2. Ngày 03/8/2017, ông V được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bến Lức cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không vô hiệu”*. Xét mặc dù giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BĐ, bà C với bà T1 vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại Ủy ban nhân dân huyện B2. Sau đó, ông N1, bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông V và ông V đã thực hiện đăng ký đối với tài sản nên giao dịch dân sự giữa ông N1, bà T1 với ông V không vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho số 5012, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B2 chứng thực vô hiệu và huỷ đăng ký biến động sang tên ông V do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B2 cập nhật ngày 03/8/2017 là có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”*. Quy định này cho thấy nguyên đơn không có quyền đòi lại tài sản từ ông V. Tuy nhiên, do ông BĐ là người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba nên buộc ông BĐ phải bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 80/12/10/2016/TĐGLA-BDS ngày 12/10/2016 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức, quyền sử dụng phần đất tranh chấp có giá là:

$$320.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.925,8 \text{ m}^2 = 936.256.000 \text{ đồng}$$

Tuy nhiên, xét thấy vợ chồng ông BĐ đã quản lý, bồi đắp đất từ năm 1976 đến năm 1986 nên cần xem xét công sức đóng góp, tôn tạo đất cho phía bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức công sức của bị đơn là 10% giá trị tài sản, tương đương số tiền là 93.635.600 đồng là phù hợp.

Như vậy, ông BĐ và bà C có nghĩa vụ hoàn trả cho cụ NĐ do những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng đại diện số tiền là:

$$936.256.000 \text{ đồng} - 93.635.600 \text{ đồng} = 842.630.400 \text{ đồng}.$$

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Tấn K là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn BĐ và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 166/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 166/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn BĐ.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Tấn K là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 6, Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 39, khoản 5 Điều 70, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

- Điều 2, Điều 3 Luật Đất đai năm 1993.

- Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

- Điều 106, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Luật Thi hành án dân sự.

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- 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.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu của bồi thường thiệt hại là cây trồng trên đất với số tiền là 2.225.000 (hai triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn) đồng của ông Hồ Tấn K đối với ông Hồ Văn BĐ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ (có ông Hồ Tấn K, bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Huỳnh N1 và ông Hồ Ngọc H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4662, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C với bà Triệu Mỹ T1 được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 31/12/2013 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị NĐ (có ông Hồ Tấn K, bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Huỳnh N1 và ông Hồ Ngọc H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) về việc:

3.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 5012, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Văn N2 với ông Nguyễn Thanh V do Văn phòng Công chứng B2 công chứng ngày 26/7/2017 vô hiệu.

3.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS980614, sổ vào sổ cấp GCN: CH06207 ngày 25/01/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B2, tỉnh Long An cấp cho bà Triệu Mỹ T1 đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

3.3. Huỷ đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Thanh V do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B2 cập nhật ngày 03/8/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS980614, sổ vào sổ cấp GCN: CH06207 ngày 25/01/2014 do Ủy ban nhân dân huyện B2 cấp.

3.4. Buộc ông Hồ Văn BĐ, bà Lê Thị C, bà Triệu Mỹ T1, ông Nguyễn Thanh V tháo dỡ nhà, tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 80/12/10/2016/LA-BDS ngày 12/10/2016 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức và trả lại cho nguyên đơn phần đất thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã B1, huyện B2, tỉnh Long An.

4. Buộc ông Hồ Văn BĐ và bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị NĐ gồm ông Hồ Tấn K, bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Huỳnh N1 và ông Hồ Ngọc H giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.925,8m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B1, huyện B2, tỉnh Long An số tiền là 936.256.000 (chín trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

5. Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị NĐ gồm ông Hồ Tấn K, bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Huỳnh N1 và ông Hồ

Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Văn BĐ và bà Lê Thị C phần công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản với số tiền là 93.625.600 (chín mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Hồ Văn BĐ và bà Lê Thị C phải chịu 12.400.000 (mười hai triệu bốn trăm nghìn) đồng. Do ông Hồ Tấn K đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông BĐ và bà C phải liên đới trả cho ông K số tiền 12.400.000 (mười hai triệu bốn trăm nghìn) đồng.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị NĐ phải chịu 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Ghi nhận ông Hồ Tấn K đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị NĐ gồm ông Hồ Tấn K, bà Hồ Thị N, bà Hồ Thị T, bà Hồ Thị Huỳnh N1 và ông Hồ Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.527.500 (bảy triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm) đồng theo Biên lai thu số 02998 ngày 11/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B2.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp