

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 217/2020/DS-PT

Ngày: 25-6-2020

“V/v tranh chấp yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng, hủy
giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất; đòi quyền sử dụng
đất”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc.

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2020 về việc “tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 276/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 165/2020/QĐ-PT ngày 18/6/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hồng Ph, sinh năm 1962.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Long An, huyện CG, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1964.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An.

3. Ông Trần Đức H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã Long Phụng, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà B: Ông Phạm Ngọc Chiến, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Xóm 16, xã Hoành Sơn, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

Tạm trú: Số 33 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Trần Hải Lý – Công ty Luật TNHH Hải Triều - Trần Gia thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy Bn nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 38, đường Nguyễn Thái Bình, Khu phố 4, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Thanh - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy Bn nhân dân huyện CG: Ông Nguyễn Hoài Thanh – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CG.

2. Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 27-28, Lô A khu dân cư thương mại, Quốc lộ 50, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An: Văn phòng Công chứng Lê Văn Đá.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đá – Trưởng văn phòng.

3. Bà Nguyễn Thị Lành, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp Tây, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An.

4. Bà Đặng Thị U, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã Long Phụng, huyện CG, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà U, bà Lành: Ông Phạm Ngọc Chiến, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Xóm 16, xã Hoành Sơn, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

Tạm trú: Số 33 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà U: Luật sư Trần Hải Lý – Công ty Luật TNHH Hải Triều - Trần Gia thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Trần Đức H.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa, riêng đại diện Ủy Bn nhân dân huyện CG, đại diện Văn phòng công chứng Lê Văn Đá)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2017, ngày 17/4/2018, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thủy đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Trần Hồng Ph trình bày: Phần đất thuộc thửa đất 5043, tờ bản đồ số 4, diện tích 418m², loại đất ở nông thôn có nguồn gốc từ cha mẹ của ông Ph cho vợ chồng ông Ph sử dụng từ năm 1982. Năm 2017, ông Ph biết ông Trần Đức H là em ruột ông Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 4/2018 ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện CG hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B với ông Trần Đức H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên 01 phần thửa 2386 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên thửa 5043. Ông Ph yêu cầu ông H trả cho ông Ph 418m² đất thổ thuộc thửa 5043.

Bà Đặng Thị U cho đất vợ chồng ông Ph, bà Thủy nhưng chưa làm giấy tờ. Năm 1997 ông Trần Văn T là con của người bác ông Ph, có đất liền với thửa đất ông Ph đang trồng lúa kê khai luôn phần đất này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/1997 chung thửa đất 2386, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2.897m², tọa lạc tại xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An. Bà Thủy và ông Ph còn được bà U cho đất lúa khác giáp ranh với thửa 5043 nêu trên và ông Ph đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/2004 với diện tích 6.343m². Năm 2017, bà Thủy phát hiện phần đất 418m² bà Thủy, ông Ph đang sử dụng cấy lúa do ông T đứng tên giấy chứng nhận và chuyển quyền cho ông Trần Đức H

Sau khi đo đạc, thẩm định giá đất, Tòa án tiến hành hòa giải, ông Ph chỉ yêu cầu ông Trần Đức H chia lại cho ông Ph một phần đất thổ thuộc thửa 5043; diện tích chiều ngang là 04m để ông Ph sử dụng vừa đủ diện tích tách thửa theo quy định và để đi vô phần đất lúa bên trong của ông Ph đứng tên có tổng diện tích là 6.343m². Ông H chia đất lại cho ông Ph vì ông Ph là người trực tiếp sử dụng thửa đất 5043 từ năm 1982 mà ông T, ông H, bà U không ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn Trần Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B trình bày: Năm 1997 ông Trần Văn T kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2386, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2.897m², tọa lạc tại xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An, trong đó có 418m² đất thổ của bên gia đình bà Đặng Thị U. Ông T hỏi bà U là ông T trả đất lại cho ai đứng tên thì bà U nói trả lại để cho Trần Đức H đứng tên. Vì vậy, ông T tách một phần thửa 2386 diện tích 418m² thành thửa 5043 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Đức H đứng tên, ông T không có nhận 20.000.000 đồng của ông H như trong hợp đồng ghi. Ông T không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H. Phần đất diện tích 418m² thuộc thửa đất 5043, tờ bản đồ số 4, diện tích 418m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An, ông T đứng tên chung với diện tích 2.479m² đất thổ và đã trả như trên. Nay ông Ph yêu cầu ông H trả quyền sử đất là việc của gia đình bà U, không liên quan đến gia đình ông T nên ông Ph yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là không đúng pháp luật nên ông không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn Trần Đức H trình bày: Thửa đất 5043, tờ bản đồ số 4, diện tích 418m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông bà để lại nhưng không có giấy tờ. Năm 1997, ông Trần Văn T kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung với thửa đất 2386, tờ bản đồ số 4 nêu trên. Năm 2014, ông T tách từ thửa đất 2386 ra một phần 418m² đất thổ để chuyển cho ông đứng tên, do ông T đứng nhằm nên chuyển lại chứ không phải ông H nhận chuyển nhượng đất của ông T. Ông Ph yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 5043, ông H không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bà Lành trình bày: Vợ chồng bà hiện nay đang nuôi bà U, được bà U cho phần đất này nên không đồng ý chia thửa đất 5043 cho ông Ph, nếu ông Ph mua thì sẽ bán theo giá thị trường.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bà Bùi Thị Hồng Thanh đại diện bà Đặng Thị U trình bày: Trước đây bà U chỉ cho ông Ph phần đất lúa 6.343m² gồm các thửa 2272, 2274, 2380, 2275, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An và ông Ph đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Ph không biết bốn phần làm con. Năm 2012, bà U bệnh rất nặng, ông Ph không chăm sóc, không phụ tiền. Phần đất thuộc thửa đất 5043, tờ bản đồ số 4, diện tích 418m² nêu trên bà U không có cho ông Ph nhưng ông Ph vẫn làm. Ông Trần Đức H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là theo yêu cầu của bà U chứ không theo ý của Trần Đức H. Các con của bà U dù trai hay gái đều được bà U chia đất, ông Ph là con lớn đã sử dụng và đứng tên nhiều đất hơn các người con khác. Nay bà đại diện cho bà U không đồng ý theo yêu cầu của ông Ph.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy Bn nhân dân huyện CG và Văn phòng Công chứng Lê Văn Đá không có ý kiến về việc tranh chấp giữa các bên và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào Khoản 3, Khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168, Khoản 1 Điều 207, Điều 208, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26; điểm b Khoản 2 của Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph đòi ông Trần Đức H trả 242m² đất thổ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph do bà Nguyễn Thị Thủy đại diện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B với ông Trần Đức H

chuyển nhượng 418m² đất thổ, tách từ thửa 2386 thành thửa 5043, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T đối với thửa đất 2386 Ủy Bn nhân dân huyện CG chứng nhận ngày 19/5/1997 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Đức H đối với thửa đất 5043 Ủy Bn nhân dân huyện CG chứng nhận ngày 16/12/2014.

Chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Trần Hồng Ph đối với ông Trần Đức H. Buộc ông Trần Đức H và bà Nguyễn Thị Lành trả cho ông Trần Hồng Ph 176m² thổ là một phần thửa đất 5043, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp đường ấp Trung dài 04m; Tây giáp thửa 2386 dài 04m; Nam giáp thửa 2382 dài 44m; Bắc giáp thửa 5043 (pcl) dài 44m. Vị trí và diện tích phần đất trên theo trích đo địa chính số 40 ngày 10/01/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được duyệt của Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện CG.

Ông Trần Hồng Ph, ông Trần Đức H có quyền đến cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai làm thủ tục đứng tên và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích được sử dụng.

Chi phí tố tụng: Ông Trần Đức H trả cho ông Trần Hồng Ph số tiền 15.000.000 đồng.

Án phí: ông Trần Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.345.120 đồng.

Ông Trần Hồng Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Ph có nộp tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009592 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG chuyển sang án phí.

Trả cho ông Trần Hồng Ph số tiền tạm ứng án phí là 5.225.000 đồng theo phiếu thu 0009593 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền - nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 14/4/2019, ông Trần Đức H kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph.

Phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trần Hải Lý tranh luận bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần Đức H và bà Đặng Thị U: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 5043 tờ bản đồ số 4, diện tích 418m² loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị U, bà U chỉ cho ông Trần Hồng Ph và bà Nguyễn Thị Thủy sử dụng canh tác để lấy lúa ăn, không phải cho hăn. Bà U lấy lại phần đất này cho ông H, vì ông H trực tiếp nuôi dưỡng bà U, ông Ph được cho nhiều đất nhưng không nuôi dưỡng bà U. Trước đây bà U đã cho ông Ph phần đất hơn 6.000m² và để cho ông Ph đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất tranh chấp không cho ông Ph nên ông Ph không

thể đứng tên. Vào năm 2004, ông Ph tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Ph biết rõ không Bo gồm phần đất tranh chấp nên không kê khai để được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất và cũng không có ý kiến gì khi ông T kê khai nhầm cả phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất tranh chấp là tài sản chung của ông H và ông Ph là không có cơ sở vì đây là đất của bà U. Ông Ph cho rằng mình là người sử dụng lâu dài là không đúng vì người sử dụng đất lâu dài là ông bà của ông Téo. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà Lành giao trả 176m² đất cho ông Trần Hồng Ph là vượt yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vì ông Ph không khởi kiện đòi đất.

- Bà Nguyễn Thị Thủy đại diện cho ông Trần Hồng Ph tranh luận rằng, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 5043 tờ bản đồ số 4, diện tích 418m² loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An bà Đặng Thị U đã cho vợ chồng từ năm 1985, vào năm 1997 có đợt đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Ph có đến hỏi bà U và bà U nói rằng đã cho ông Ph rồi nên ông Ph tự đi kê khai đăng ký, đứng tên, nay mẹ (bà U) đã già nói theo những người con khác thay đổi ý kiến là không đúng. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do tự ông T, bà B với ông H thực hiện chứ bà U không ý kiến gì.

- Ông Phạm Ngọc Chiến không tranh luận.

- Ông Trần Hồng Ph cho rằng, anh em ông gồm 04 người, cha mẹ cho đất đối với 02 người em gái, mỗi người 1.500m², ông H được cho hơn 5.000m², riêng ông Ph được cho nhiều nhất vì phần đất ruộng này do bên nội (cha mẹ ông Téo) để lại nên cha mẹ ông (ông Téo, bà U) để lại ông làm toàn bộ, trong đó có phần đất đang tranh chấp mà ông Trần Văn T đứng tên nhầm. Ông là người sử dụng lâu dài nên đất thuộc quyền sử dụng của ông; đồng thời bà U đã cho ông mặc dù không thể hiện bằng giấy tờ nên ông không đồng trả lại đất cho bà U, để ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Trần Đức H cho rằng, trước đây cha mẹ để cho ông Ph sử dụng đất, nay bà U lấy lại cho ông nên ông mới được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, không đồng ý trả lại theo yêu cầu của ông Ph.

- Bà Đặng Thị U cho rằng, phần đất tranh chấp là của bên ruột ông Trần Văn Téo (chồng bà U) để lại, khi ông Téo chết đất này do bà quản lý sử dụng, bà có cho ông Ph phần đất ruộng bên trong thuộc các thửa 2272, 2274, 2275, 2380, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.343m², còn phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất 5043 tờ bản đồ số 4 chỉ cho ông Ph mượn làm lấy lúa ăn, nay bà lấy lại cho ông Trần Đức H vì ông H là người nuôi dưỡng bà, còn ông Ph sống bên vợ không nuôi dưỡng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

+ Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung kháng cáo:

Nguồn gốc thửa đất 5043 tờ bản đồ số 4, diện tích 418m² loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An do ông Trần Đức H đứng tên quyền sử dụng. Ông H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra từ thửa đất số 2386, tờ bản đồ số 4 do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T nhận chuyển quyền của cha mẹ để lại, trong thửa đất 2386 có diện tích 418m² của gia đình bà Đặng Thị U. Đến năm 2014 ông T làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để trả lại cho gia đình bà U, do ông Trần Đức H đứng tên quyền sử dụng đất theo ý kiến của bà U.

Về quá trình sử dụng thửa đất 5043 tờ bản đồ số 4 diện tích 418m² theo giấy chứng nhận loại đất ONT, nhưng thực chất là đất trồng lúa có trước năm 1972 của cha mẹ ông Téo và U để lại. Đến năm 1972 ông Téo chết, bà U để lại phần đất diện tích 418m² cho vợ chồng ông Ph quản lý và sử dụng từ năm 1982 cho đến ngày tranh chấp ông Téo và bà U chưa ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997 phần đất này do gia đình ông T kê khai đăng ký nhưng thực tế không có sử dụng. Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông, bà để lại và qua quá trình sử dụng thì vợ chồng ông Ph được bà U cho canh tác quản lý sử dụng từ năm 1982, quá trình sử dụng vợ chồng ông Ph chưa kê khai đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Hiện ông H đang đứng tên quyền sử dụng, các đương sự xác định đất có nguồn gốc là của ông bà để lại là tài sản chung của gia đình. Xét thấy ông Ph có thời gian quản lý sử dụng trồng lúa ổn định, có thời gian dài trên 30 năm không tranh chấp. Căn cứ theo quy định các Điều 168, khoản 1 Điều 207, 208, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 của Luật đất đai năm 2013, ông Ph yêu cầu ông H chia lại 176m² một phần diện tích thửa đất số 5043 tờ bản đồ số 4 là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Trần Đức H kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Bn nhân dân huyện CG và Văn phòng Công chứng Lê Văn Đá có đơn yêu cầu xin vắng, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm không xác định bà Nguyễn Thị Thủy là vợ ông Trần Hồng Ph tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, bà Thủy là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Ph tham gia giải quyết vụ án từ khi khởi kiện. Vì vậy, xét thấy sự thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nhưng cần rU kinh nghiệm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 992468 do Ủy Bn nhân dân huyện CG cấp ngày 16/12/2014 cho ông Trần Đức H đối với thửa đất số 5043, tờ bản đồ số 4, diện

tích 418m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An.

Thửa đất trên có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 2386, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.897m² do ông Trần Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 629329 do Ủy Bn nhân dân huyện CG cấp ngày 19/5/1997.

[2.2] Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2017, ngày 17/4/2018, đơn bổ sung hồ sơ ngày 18/3/2017, bản tự khai ngày 10/4/2017, ông Trần Hồng Ph và bà Nguyễn Thị Thủy đều khai thống nhất là phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông bà nội ông Ph để lại cho ông Trần Văn Téo và bà Đặng Thị U (cha mẹ ruột ông Ph). Lời khai này phù hợp với lời trình bày của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B là phần đất trên của bà Đặng Thị U. Điều này cũng phù hợp với nội dung Công văn số 71/CV-UBND ngày 25/01/2018 của Ủy Bn nhân dân xã Đông Thạnh, huyện CG Vv trả lời kiến nghị của ông Trần Hồng Ph khẳng định “*một phần thửa đất 2386 trước đây là của ông bà để lại cho ông T một phần và bà Đặng Thị U (mẹ ruột ông Ph) mỗi người một phần. Nhưng trong kê khai cấp Bn đầu toàn bộ diện tích thửa 2386, tờ bản đồ số 04, đã cấp cho ông Trần Văn T...*”. Tuy nhiên, ông Ph, bà Thủy cho rằng bà U đã cho ông bà phần đất tranh chấp vào năm 1985 và ông Ph, bà Thủy đã canh tác trồng lúa từ đó cho đến nay là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, ông Ph, bà Thủy không có giấy tờ chứng minh việc cho phần đất tranh chấp từ bà U, trong khi tại Biên bản xác minh ngày 15/7/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm bà U khẳng định “*...Sau khi ông Cung chết thì ông Trần Văn T đứng tên sử dụng thửa đất 2386, diện tích 2.897m² đất thổ. Chồng bà Đặng Thị U tên Trần Văn Téo, bà U, ông Téo có 4 người con là Trần Hồng Ph, Trần Đức H, Trần Thị Kim Dẻo, Trần Thị Kim Phụng. Ông Trần Văn T nói đất của ông bà cùng nội để lại cho nên ông Téo chết để lại giao cho bà U, bà U không đứng tên nên để lại cho con trai, nhưng 02 người con trai một người con lớn ở bên vợ nên bà U để cho anh Trần Đức H đứng tên...*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà U khẳng định không cho ông Ph, bà Thủy phần đất tranh chấp mà chỉ cho mượn làm lấy lúa ăn và cho phần đất phía trong Bo gồm các thửa 2272, 2274, 2275, 2380, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.343m². Mặt khác, tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 12/7/2004 của ông Trần Hồng Ph được Ủy Bn nhân dân xã Đông Thạnh xác nhận ngày 15/7/2004 cũng thể hiện ông Ph chỉ đăng ký thửa đất số 2272, 2274, 2353, 2275, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG và được Ủy Bn nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 316477 ngày 04/10/2004 (được bà U cho có vị trí liền kề với phần đất tranh chấp) nhưng không đăng ký hay khiếu nại đối với một phần thửa 2386, tờ bản đồ số 4 nêu trên. Điều này chứng tỏ bà U không cho ông Ph, bà Thủy phần đất thuộc thửa 5043, tờ bản đồ số 4 nêu trên.

[2.3] Bên cạnh đó, bà Thủy, ông Ph thừa nhận rằng không có giấy tờ thể hiện việc bà U cho ông Ph phần đất tranh chấp nhưng lại cho rằng đã sử dụng phần đất đang tranh chấp gần 40 năm nên có quyền sử dụng đối với phần đất này là không có cơ sở vì ông Ph, bà Thủy là con trong gia đình bà U nên việc bà U để cho ông Ph, bà Thủy là phù hợp với truyền thống và tập quán tại địa phương, không thể cho rằng việc sử dụng trực tiếp là thuộc quyền sử dụng đất của ông Ph.

Đồng thời, các bên đương sự đều xác định phần đất thuộc thửa 5043, tờ bản đồ số 4 nêu trên có nguồn gốc là của ông Téo, bà U. Ông Téo chết năm 1972 đến nay vẫn còn thời hiệu tranh chấp thừa kế theo Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc ông Ph, bà Thủy cho rằng bà U định đoạt phần đất trên bằng cách cho ông Ph, bà Thủy là không đúng theo quy định của pháp luật.

[2.4] Khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014, được Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An chứng nhận số 004984, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ông Trần Văn T cũng xác định phần đất thuộc thửa 5043, tờ bản đồ số 4 nêu trên là thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị U chứ không phải của bà Thủy, ông Ph. Vì vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Đức H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ý chí của bà U là hoàn toàn phù hợp nên việc ông Ph yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 992468, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 629329 là không có cơ sở chấp nhận.

Tại mục [4] của bản án sơ thẩm có nhận định “...*Thời điểm này đất ông Ph sử dụng do bà U cho làm không có giấy tờ thể hiện đất của bà U, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa vợ chồng ông T và ông H...*” nhưng tại mục [5] của án sơ thẩm lại nhận định “...*Ông Ph yêu cầu ông H trả đất cho ông Ph là có căn cứ chấp nhận một phần....*” là mâu thuẫn, cần rU kinh nghiệm.

[2.5] Bà Thủy, ông Ph sử dụng phần đất tranh chấp để trồng lúa thu hoa lợi hàng năm, không trả tiền thuê đất hàng năm là có lợi cho bà Thủy, ông Ph nên không có cơ sở tính công sức tôn tạo của bà Thủy, ông Ph.

[2.6] Trong vụ án, bà Thủy, ông Ph không đặt ra việc mở lối đi vào phần đất thuộc thửa số 2272, 2274, 2380, 2275, tờ bản đồ số 4 do ông Ph đứng tên, tại phiên tòa bà Thủy thừa nhận rằng việc đi vào phần đất ruộng nêu trên bằng đường bờ cặp phần đất tranh chấp có từ trước; đồng thời ông H cũng không có yêu cầu phản tố đòi phần đất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Từ đó, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph là không có cơ sở, kháng cáo của ông Trần Đức H và lời bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Luật sư Trần Hải Lý là có căn cứ chấp nhận để sửa án sơ thẩm; đồng thời lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận toàn bộ nên ông Trần Hồng Ph phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 14.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hồng Ph phải chịu án phí có giá ngạch theo giá trị tài sản tranh chấp như Tòa án cấp sơ thẩm đã định là 39.345.120 đồng ($176m^2 \times 5.179.000 \text{ đồng} = 911.504.000 \text{ đồng}$, án phí là 36.000.000 đồng +

3.345.120 đồng) và 600.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức H không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, hoàn trả lại cho ông H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đức H.

Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Khoản 3, Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168, Khoản 1 Điều 207, Điều 208, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26; điểm b Khoản 2 của Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph đòi ông Trần Đức H trả 242m² đất thổ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph do bà Nguyễn Thị Thủy đại diện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B với ông Trần Đức H chuyển nhượng 418m² đất thổ, tách từ thửa 2386 thành thửa 5043, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp Trung, xã Đông Thạnh, huyện CG, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Ph yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T đối với thửa đất 2386 do Ủy Bn nhân dân huyện CG chứng nhận ngày 19/5/1997 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Đức H đối với thửa đất 5043 do Ủy Bn nhân dân huyện CG chứng nhận ngày 16/12/2014.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Hồng Ph phải chịu số tiền 14.500.000 đồng (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Hồng Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.945.120 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai

thu số 0009592 và 5.225.000 đồng theo biên lai thu số 0009593 cùng ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG. Ông Ph còn phải nộp tiếp 34.420.120 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Đức H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002145 ngày 14/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG.

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh