

**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:109/2021/DSPT

Ngày:18-3-2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy di
chức”.

**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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 03 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 thụ lý số: 476/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy di chúc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4026/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Dương Văn Ch, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp 6, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Số .. Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Bị đơn:

Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1950. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986. Có mặt.

Địa chỉ: Số ...G/16 ấp Long Thuận A, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: Số ... Mai Thị Non, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số ... ấp Long Thuận A, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: Số ... Mai Thị Non, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Tươi – Chủ tịch. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L – Chủ tịch.

4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953.

5. Bà Phạm Kim H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

6. Bà Phan Thị Mỹ Hạnh, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số ... ấp 6, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Số ... Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt.

9/ Ông Dương Văn Tr, sinh năm 1952. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

10/ Ông Dương Văn Th, sinh năm 1961. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

11/ Ông Dương Văn B, sinh năm 1963. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

12/ Bà Dương Thị T, sinh năm 1957. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... Tổ 8, ấp Phú Thành, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

13/ Bà Dương Thị Hồng, sinh năm 1969. Có mặt.

Địa chỉ: Số ... ấp Bình Hòa, xã Bình Lăng, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/7/2020 của ông Dương Văn Ch, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Dương Văn Ch trình bày: Ông Dương Văn Đ được bà Dương Thị Nh (cô ruột ông Đ) cho một phần đất có diện tích là khoảng 2.500m² từ năm 1975, ông Đ khai hoang phần đất trên để trồng lúa (vì thời điểm này phần đất 2.500m² là đất hoang hóa cây ván mọc um tùm không cày, cuốc được). Sau khi khai khẩn ông Đ trồng lúa đến năm 1986 thì cho lại con ruột là ông Dương Văn Ch sử dụng cho đến nay (hiện nay đang trồng mía).

Khoảng năm 2010 ông Ch có bán một số cây tràm do ông Ch trồng trên phần đất 2.500m² cho bà Mau (bà Mau cũng biết rõ phần đất trên là của ông Ch).

Trước đây do nhà nước cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm nhiều thửa nên ông Ch không biết phần đất đang canh tác mía của ông lại nằm trong cùng thửa đất với bà Th. Khoảng năm 2013 ông Ch mới biết là đất chưa được cấp giấy, cũng khoảng năm 2013 ông Ch liên hệ Ủy ban nhân dân xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết là phần đất của ông Ch đang nằm trong một phần của thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3 tổng diện tích là 4.506m² loại đất thổ và đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 325820 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 25/5/2009 và được điều chỉnh thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 577286, số vào sổ CH 03112 do UBND huyện Bến Lức cấp ngày 07/11/2013 cho bà Dương Thị Th.

Bà Th là cháu của bà Nh kêu bà Nh bằng dì ruột. Khi biết sự việc bà Th cũng đồng ý cùng ông Ch ra Ủy ban nhân dân xã để liên hệ làm thủ tục chuyển quyền lại cho ông Ch. Ông Ch có cùng với bà Th ra xã gặp trực tiếp cán bộ địa chính xã để làm thủ tục cấp lại đất thì bà Th phát bệnh. Bà Th cùng ông Ch có yêu cầu Cán bộ địa chính xã lập Giấy thỏa thuận để sau này không ai tranh chấp

về phần đất của ông Ch nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th. Do bà Th đang điều trị bệnh nên ông Ch dự tính để cho bà hết bệnh mới làm tiếp thủ tục đo đạc sang tên.

Bà Th là cô họ của ông Ch, bà Th chỉ ở 01 mình không con cái nên ông Ch và một số anh chị em cũng thường xuyên lui tới thăm nom chăm sóc cho bà lúc bà lâm bệnh. Bà Huỳnh Thị M chỉ là hàng xóm khác họ kế bên nhà bà Th không bà con thân thuộc gì với bà Th, lúc bà Th lâm bệnh nặng bà Mau cũng có lui tới cùng thăm nom bà Th. Tuy nhiên không biết bằng cách nào sau khi bà Th chết bà Mau lại xuất trình được di chúc của bà Th là để lại toàn bộ thửa đất 1850 lại cho bà Mau.

Sau khi bà Th chết, bà Huỳnh Thị M đi đăng ký thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ch không biết di chúc bà Th để lại thật giả như thế nào vì thời điểm lập di chúc bà Th đã lâm bệnh rất nặng không còn biết gì. Ông Ch yêu cầu công nhận cho ông có quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.951m² thuộc một phần thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 180, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại vị trí khu B và A1 theo Mảnh trích đo địa chính số-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 04/11/2019 trên cơ sở Mảnh trích đo địa chính số 637-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 07/10/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 28/10/2019. Đồng thời, ông Dương Văn Ch yêu cầu Tòa án:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 325820 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 25/5/2009 đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3, diện tích 4506m² tại Ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP577286 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 07/11/2013 đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3, diện tích 4110m² tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Dương Thị Th ngày 06/6/2017 đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.098,2m² tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Hủy một phần chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 nêu trên từ bà Dương Thị Th sang bà Huỳnh Thị M ngày 06/8/2018.

- Hủy một phần chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 nêu trên từ bà Dương Thị Th sang bà Huỳnh Thị M ngày 06/8/2018 và tiếp tục chỉnh lý sang ông Nguyễn Thanh T ngày 12/12/2018.

- Hủy một phần di chúc ngày 03/7/2017 của bà Dương Thị Th cho bà Huỳnh Thị M đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3, diện tích 4110m² được UBND xã Thanh Phú chứng thực ngày 05/7/2017.

- Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị M với ông Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú chứng thực số 239, quyền số 01/2018-SCT/HĐ.GD ngày 29/11/2018.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 602783 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 04/7/2007 đối với thửa đất nêu trên.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 088738 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 05/3/1996 đối với thửa đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh Thị M trình bày: Bà Huỳnh Thị M không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn Dương Văn Ch.

Phần đất này trước đây do bà Dương Thị Nh khai hoang trước năm 1978, sau đó để lại cho bà Dương Thị Th. Kế đến bà Th cho ông Dương Văn Đ thuê phần đất nêu trên để trồng lúa, kế đến là trồng mía với giá 5 gạ lúa/năm, ông Đ có trả lúa cho bà Th được khoảng 4 -5 năm thì không đóng lúa nữa rồi ông Đ chết. Khi ông Đ chết, ông Dương Văn Ch sử dụng đất này từ năm 2014 đến nay. Sau khi ông Đ chết, bà Th và ông Ch có thỏa thuận với nội dung là yêu cầu ông Ch giao đất lại cho bà Th và bà Th trả lại một số tiền mía cho ông Ch nhưng chưa thực hiện được thỏa thuận thì bà Th chết. Trước khi chết bà Th để lại di chúc toàn bộ phần đất nêu trên cho bà Mau.

Việc bà Dương Thị Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi không biết; việc bà Nh để lại đất cho bà Th sử dụng và việc bà Th cho ông Đ thuê không thể hiện bằng giấy tờ, chỉ là thỏa thuận bằng lời nói giữa các bên.

Khi bà Huỳnh Thị M nhận thừa kế phần đất trên từ bà Dương Thị Th, bà Mau đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh T toàn bộ phần đất nêu trên. Vì vậy, hiện tại ông T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trên thực tế bà Huỳnh Thị M chăm sóc bà Dương Thị Th và hiện tại bà Mau đang thờ cúng bà Dương Thị Nh và bà Dương Thị Th.

Tại thời điểm năm 2009 bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 2013 bà Th, ông Ch cũng ra xã ký Giấy thỏa thuận nên ông Ch đã biết việc bà được cấp giấy chứng nhận mà đến năm 2018 ông Ch mới đi khởi kiện là đã hết thời hiệu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để giải quyết vụ án.

Tại đơn khởi kiện ngày 19/6/2019, đơn yêu cầu độc lập ngày 14/10/2019 của ông Nguyễn Thanh T, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T

trình bày: Phần đất thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.098,2m² tọa lạc tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An có nguồn gốc của mẹ ruột ông T là bà Huỳnh Thị M nhận thừa kế từ cô ruột của bà Mau là bà Dương Thị Th. Sau đó, bà Mau tặng lại cho ông T và ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2018.

Vào năm 1990, bà Th có cho ông Dương Văn Đ (cha ông Ch) thuê phần đất có diện tích khoảng 2.500m² thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 19 nêu trên để trồng mía với giá mỗi năm đong 5 gạ lúa, ông Đ đong lúa được khoảng 4-5 năm thì ngưng không đong lúa nữa. Sau khi ông Đ chết, ông Ch tiếp tục trồng mía trên phần đất này mà không trả tiền thuê đất cho gia đình ông T.

Nay ông T yêu cầu ông Dương Văn Ch trả lại phần đất có diện tích khoảng 2.500m² thuộc một phần thửa 180, tờ bản đồ số 19 nêu trên và ông T sẽ trả lại giá trị tiền mía hiện tại cho ông Ch.

Tại Công văn số 4299/UBND-VP ngày 10/7/2020, Công văn số 2689/UBND-VP ngày 06/11/2019, Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Dương Thị Th là đúng đối tượng được cấp giấy. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Th số giấy A0 325820, BP 577286, việc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Thanh T là đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức không đồng ý yêu cầu khởi kiện của đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 116/CV-UBND ngày 20/11/2019, Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An trình bày: Thửa đất số 180 (thửa cũ 1850), tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ cũ 03) có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu tạm (giấy trắng) hay không, cấp cho ai, nguồn gốc như thế nào thì Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú không nắm được. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Th là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp giấy.

Tại Công văn số 1911/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, trong quá trình bày giải quyết vụ án, ông Lê Hồng Hải đại diện cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày: Bà Dương Thị Th được UBND huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 577286 ngày 07/11/2013 đối với thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.110m², tọa lạc tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Thực hiện dự án đo đạc nâng cấp tỷ lệ bản đồ địa chính mới, bà Dương Thị Th lập hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa

đất nêu trên. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.110m², được cấp đổi thành thửa đất số 180, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.098,2m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 468639 ngày 06/6/2017. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Th là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tại Công văn số 215/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 16/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An: đã ủy quyền cho Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Bến Lức và tại Công văn số 264/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 19/3/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Bến Lức đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Ch.

[1] Công nhận cho ông Dương Văn Ch có quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.951m² thuộc một phần thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 180, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại vị trí khu B và A1 theo Mảnh trích đo địa chính số-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 04/11/2019 trên cơ sở Mảnh trích đo địa chính số 637-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 07/10/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 28/10/2019.

[2] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 325820 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 25/5/2009 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[3] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP577286 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 07/11/2013 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[4] Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Dương Thị Th ngày 06/6/2017 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[5] Hủy một phần chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 nêu trên từ bà Dương Thị Th sang bà Huỳnh Thị M ngày 06/8/2018 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[6] Hủy một phần chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 nêu trên từ bà Dương Thị Th sang bà Huỳnh Thị M ngày 06/8/2018 và tiếp tục chỉnh lý sang ông Nguyễn Thanh T ngày 12/12/2018 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[7] Hủy một phần di chúc có ngày 03/7/2017 của bà Dương Thị Th cho bà Huỳnh Thị M được Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, huyện Bến Lức chứng thực số 122, quyền số 01-SCT/HĐGD ngày 05/7/2017 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[8] Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị M với ông Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú chứng thực số 239, quyền số 01/2018-SCT/HĐ.GD ngày 29/11/2018 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[9] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 602783 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 04/7/2007 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[10] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 088738 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 05/3/1996 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[11] Hủy một phần Quyết định số 86/QĐ-UB ngày 05/3/1996 của UBND huyện Bến Lức V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu tại mục [1].

Các đương sự được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[12] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu tại mục [1].

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/8/2020, ông Nguyễn Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/8/2020, bà Huỳnh Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mau, ông T trình bày:

Thực tế phần đất tranh chấp ông Đ (Cha ruột nguyên đơn) sử dụng do thuê từ bà Nh, sau đó là bà Th. Bà Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự luật định và đã di chúc lại cho bà Mau, bà Mau cho lại ông T. Bản án sơ thẩm nhận định không có việc thuê đất, việc cấp đất cho bà Th là không đúng đối tượng và xét ông Ch dụng đất trên 30 năm để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp luật định và thực tế khách quan. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình nguyên đơn sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, nguồn gốc đất do khai hoang, không có việc thuê đất như phía bị đơn trình bày. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã không xuất trình chứng cứ nào mới. Xét thấy lời khai của phía bà Mau về nguồn gốc đất, việc cho thuê đất không có chứng cứ chứng minh, hồ sơ vụ án thể hiện gia đình nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định từ trước đến nay do đó việc bà Th được cấp đất đối với phần đất nguyên đơn đang sử dụng là có sai sót. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền xét xử. Đương sự kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thừa nhận phần đất có diện tích 1.951m² thuộc một phần thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 180, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại vị trí khu B và A1 theo Mảnh trích đo địa chính số-2019 có nguồn gốc từ bà Dương Thị Nh. Người đại diện của ông Ch trình bày bà Nh chỉ đất cho ông Dương Văn Đ từ năm 1975 để khai hoang trồng lúa (vì thời điểm này phần đất 2.500m² là đất hoang hóa cây ván mọc um tùm không cày, cuốc được). Sau khi khai khẩn ông Đ trồng lúa đến năm 1986 thì cho lại ông Ch sử dụng trồng mía cho đến nay. Ngược lại, phía bà Huỳnh Thị M cho rằng, bà Nh khai hoang phần đất trên trước năm 1978, sau đó để lại cho bà Dương Thị Th. Tuy nhiên, hai bên đương sự không xuất trình được giấy tờ thể hiện bà Nh được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tài liệu nào thể hiện bà Nh cho ông Đ (cha ông Ch) hay cho bà Th như các bên trình bày.

Hội đồng xét xử xét thấy :

[2.1] Tính đến thời điểm bà Dương Thị Th được Nhà nước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 088738 ngày 05/3/1996 thì phần đất tranh chấp nêu trên chưa được cấp một loại giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế ông Dương Văn Đ sử dụng phần đất trên từ sau năm 1975, sau đó để lại cho ông Dương Văn Ch là con ông Đ sử dụng cho đến nay.

Theo chứng cứ nguyên đơn nộp là Giấy thỏa thuận (không ghi ngày tháng năm) mà các bên thừa nhận do ông Dương Văn Ch và bà Dương Thị Th ký tên vào năm 2013 có nội dung “Tôi tên: Dương Thị Th,.....Nay tôi làm đơn này thỏa thuận với ông Dương Văn Ch với nội dung như sau: Tôi đang sử dụng thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3, diện tích 4506m² trong đó có 01 đám mía của ông Dương Văn Ch đang sử dụng với diện tích khoảng 2500m² nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của tôi. Nay tôi muốn lập hồ sơ xin đo đạc để tách thửa đất trên nhưng không đo đạc được. Lý do: Thửa đất trong thửa đất của tôi hiện tại

*có đám mía mà ông Dương Văn Ch đang sử dụng. Nay tôi làm bằng cam kết này xin cam kết với ông Dương Văn Ch là nếu sau này tôi có bán đám mía trên cho ai thì tôi phải có trách nhiệm trả cho ông Dương Văn Ch một số tiền".*Hội đồng xét xử xét thấy nội dung chứng cứ này, bà Th khẳng định ông Ch là người sử dụng đất để trồng mía chứ không phải bà Th hay bà Nh; đồng thời cũng không đề cập đến việc cho mượn đất hoặc cho thuê đất như bên bị đơn và ông T trình bày.

Các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ đã thể hiện phía nguyên đơn có quá trình sử dụng đất liên tục từ sau 1975 đến nay, phía bà Th cũng như bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh có sử dụng đất. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 05/3/1996 có số B 088738 cho bà Dương Thị Th là không đúng đối tượng sử dụng đất. Từ đó, thấy rằng các quan hệ phát sinh sau đó dựa trên cơ sở cấp giấy lần đầu đều vô hiệu nên cần hủy bỏ để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Cụ thể :

Tại khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993 quy định “*Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Ông Dương Văn Đ và ông Dương Văn Ch là người sử dụng đất ổn định, liên tục từ trước năm 1993 đến nay, lẽ ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ hoặc ông Ch đối với phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, thực tế phần đất tranh chấp không được xác định một thửa riêng biệt mà nằm cùng một thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 180, tờ bản đồ số 19) bao gồm cả phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Dương Thị Th nên ông Đ (sau này là ông Ch) không thể đăng ký để được cấp giấy chứng nhận lần đầu như nguyên đơn trình bày là có căn cứ.

Mặt khác, qua xác minh thực tế theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đối với những người làm chứng gồm ông Võ Văn R, bà Nguyễn Thị Như A, ông Đặng Văn T, ông Đặng Văn M, ông Đặng Minh S, bà Võ Thị B, ông Đặng Văn Q, ông Đặng Văn H, bà Cù Thị Ng, ông Huỳnh Hữu Th, ông Huỳnh Văn M là người dân sinh sống tại địa phương đều khẳng định phần đất tranh chấp do ông Đ sử dụng sau khi hòa bình lập, sau đó ông Đ chết, do ông Ch sử dụng cho đến nay.

Đại diện cho bị đơn cùng một số người làm chứng cho rằng phần đất tranh chấp do ông Đ sử dụng trên cơ sở thuê đất của bà Nh từ trước năm 1993 nhưng không có chứng cứ chứng minh, trường hợp thực tế có thuê đất thì cũng không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại Điều 3 Luật Đất đai năm 1987 quy định “*Nhà nước bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng những quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất và đất đó được giao cho người khác sử dụng theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định*” và tại Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 về việc thi hành Luật Đất đai thể hiện không cho phép các cá nhân có quyền cho thuê quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa người đại diện cho bà Mau và ông T cho rằng bà Nh để lại di chúc miệng phần đất tranh chấp cho bà Th vào năm 1990 nhưng không có tài liệu nào chứng minh, và cũng không xuất trình được tài liệu chứng minh bà Th có sử dụng phần đất tranh chấp một khoảng thời gian nào như trình bày trước phiên tòa. Hơn nữa, bà Nh không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên không thể để lại phần đất trên cho bà Th và tại thời điểm năm 1990 đất đai không phải là di sản thừa kế.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng mà bà Th được cấp năm 1996 và năm 2007 là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu vì đây là phần gắn liền với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên cần xem xét hủy bỏ mới giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn Ch là có cơ sở; Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ pháp luật.

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không có tình tiết gì mới đề Hội đồng xét xử có cơ sở xem xét nên không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng, án phí:

Do ông Dương Văn Ch được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Huỳnh Thị M phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157, 158, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên bà Mau là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo luật định.

Ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 134, 155, 457, 459, 609, 612, 624, 625, 630, 635, 636, 640 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 5, 17, 100, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 23/2015/NĐ-CP Về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Thanh T. Giữ nguyên bản án số 31/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Ch.

[1.1] Công nhận cho ông Dương Văn Ch có quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.951m² thuộc một phần thửa đất số 1850, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 180, tờ bản đồ số 19), tọa lạc tại ấp 1A, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An tại vị trí khu B và A1 theo Mảnh trích đo địa chính số-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 04/11/2019 trên cơ sở Mảnh trích đo địa chính số 637-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 07/10/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 28/10/2019.

[1.2] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 325820 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 25/5/2009 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.3] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP577286 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 07/11/2013 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.4] Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Dương Thị Th ngày 06/6/2017 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.5] Hủy một phần chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 nêu trên từ bà Dương Thị Th sang bà Huỳnh Thị M ngày 06/8/2018 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.6] Hủy một phần chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số CD 468639 nêu trên từ bà Dương Thị Th sang bà Huỳnh Thị M ngày 06/8/2018 và tiếp tục chỉnh lý sang ông Nguyễn Thanh T ngày 12/12/2018 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.7] Hủy một phần di chúc có ngày 03/7/2017 của bà Dương Thị Th cho bà Huỳnh Thị M được Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, huyện Bến Lức chứng thực số 122, quyền số 01-SCT/HĐGD ngày 05/7/2017 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.8] Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị M với ông Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú chứng thực số 239, quyền số 01/2018-SCT/HĐ.GD ngày 29/11/2018 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.9] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 602783 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 04/7/2007 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.10] Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 088738 do UBND huyện Bến Lức cấp cho bà Dương Thị Th ngày 05/3/1996 đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.11] Hủy một phần Quyết định số 86/QĐ-UB ngày 05/3/1996 của UBND huyện Bến Lức V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu tại mục [1].

Các đương sự được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[1.12] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu tại mục [1].

[1.13] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị M phải chịu 15.160.000 đồng để hoàn trả cho ông Dương Văn Ch đã tạm ứng trước.

[1.14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thanh T phải chịu 11.706.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0001623 ngày 26/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 4.206.000 đồng.

Miễn toàn bộ án phí cho bà Huỳnh Thị M.

Ông Dương Văn Ch không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Dương Văn Ch số tiền tạm ứng án phí 600.000 theo biên lai thu số 0000991 ngày 07/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và theo biên lai thu số 0001262 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị M được miễn nộp; trả lại cho bà Mau 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu số 0008523 ngày 12-8-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu số 0008524 ngày 12-8-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HTKN).

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

Dương Tuấn Vinh

