

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 246/2021/DS-PT
Ngày: 26-11-2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng
cho 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 TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 142/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn V, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp 2/6, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Thành T1, Văn phòng luật sư Đỗ Thành T1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Trang Văn B, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp 2/5, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Anh T2 – thuộc Công ty Luật TNHH Hoa Việt & Cộng Sự, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: L V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (Giấy ủy quyền số 1008/UBND-NC ngày 28-02-2020).

2. Ủy ban nhân dân xã L;

Địa chỉ: ấp 2/5, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L.

3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện C;

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. Bà Trang Thị S, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

5. Ông Trang Văn T3, sinh năm 1974;

6. Ông Trang Văn C, sinh năm 1977;

7. Bà Trang Thị T4, sinh năm 1958;

8. Ông Trang Văn S1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp 2/5, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

9. Ông Trang Văn N, sinh N1 1963;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

10. Bà Trang Thị H, sinh N1 1955;

Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

11. Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh N1, 1957;

Địa chỉ: ấp 2/6, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

12. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1963;

13. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1968;

14. Bà Trần Thị Kim Ng, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Ấp 2/5, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

15. Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N;

Địa chỉ: 800, Nguyễn Văn L, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hữu Trường Đ1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 8.11C, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 24/UQ-2021 ngày 26-11-2021).

16. Ông Đặng Thái M, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Căn hộ A4-2, Khu phố 6, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hữu Trường Đ1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 8.11C, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 13.10.2020).

17. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 251, lô B, cư xá T, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ông Đặng Vi V1, sinh năm 1972;

19. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Số 46/14/4/2, phường Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Bà Lý Lệ Th, sinh năm 1958;

Địa chỉ: 418/4F, T, Phường X, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tiến L1, sinh năm 1989;

Địa chỉ: 10/18, Ấp 4, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 07-10-2020).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn V – Nguyên đơn.

(Ông V, ông T1, ông B, ông T2, bà Ng và ông Đ1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26-7-2019 và ngày 28-9-2020, nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày như sau:

Ông V khởi kiện do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 với ông Trang Văn B là không đúng pháp luật, vì thửa 878 và 01 phần thửa 1211 trước đây mẹ ông đứng tên là thửa 293, nguồn gốc đất do mẹ ông khai hoang. Năm 1988, mẹ ông tặng cho ông các thửa đất trên bằng miệng, không làm văn bản gì, các anh em trong gia đình đều biết. Theo ông biết, lúc đó mẹ ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn cụ thể cấp thửa nào thì ông không rõ, mẹ ông giao toàn bộ phần diện tích đất cho ông, ông có cấy lúa trên đất. Năm 1993, ông cũng được cấp giấy bìa trắng (mẫu tỉnh). Đến năm 1996, ông cầm cố toàn bộ phần đất này cho ông Trang Văn B, là em cùng mẹ khác cha với ông, giá cầm là 06 chỉ vàng 24K, có lập giấy tay nhưng ông B giữ giấy tay và giữ luôn giấy bìa trắng, ông không có giữ gì cả. Hai bên thỏa thuận khi nào ông có vàng trả lại cho ông B thì ông B trả đất cho ông. Năm 1998, thửa đất 878, 1211 của ông đã bị nhập vào thửa 293 của mẹ ông, tờ bản đồ số 6 và cấp cho mẹ ông là

bà Nguyễn Thị B1. Lúc này, ông không biết mẹ ông được cấp giấy đổi với phần đất của ông. Đến năm 2018, ông có tiền nên xin chuộc lại đất thì ông B không đồng ý. Ông B nói đất đó là bà B1 đã tặng cho ông B nên không đồng ý trả cho ông. Từ khi ông cầm đất cho ông B thì ông giao đất cho ông B sử dụng cho tới khi đất bị thu hồi.

Nay ông yêu cầu:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 với ông Trang Văn B, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 14-11-2006.

- Được nhận số tiền đền bù do thu hồi thửa đất 878 và thửa đất 1211, tờ bản đồ số 6, tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, theo Bảng chiết tính ngày 25-10-2018 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc, cụ thể: Thửa 878 có diện tích 3.103m², giá trị đền bù là: 4.080.183.000 đồng và thửa 1211 có diện tích 1272m², giá trị đền bù là 1.686.672.000 đồng, tổng cộng là 5.766.855.000 đồng. (Đây là giá trị của 7 công đất nhỏ, mỗi công 625m², tổng cộng là 4.375m², do mẹ ông B là bà Nguyễn Thị B1 tặng cho).

- Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 4.500m² thuộc thửa đất số 878 và thửa đất số 1211, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 4.500m² của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Nguyễn Thị B1 vào ngày 11-9-1998, thì ông V xin rút lại yêu cầu vì đất thực tế đã bị thu hồi và chỉ yêu cầu được nhận tiền bồi thường như nêu trên.

Bị đơn ông Trang Văn B trình bày:

Ông với ông Trần Văn V là anh em cùng mẹ khác cha, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V. Nguồn gốc thửa đất 878 và thửa 1211, tổng diện tích 6.314m², tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An là do ông nhận tặng cho hợp pháp từ mẹ ruột ông là bà Nguyễn Thị B1 vào năm 2006, ông có cho lại mẹ ông 1,5 lượng vàng 24K. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Sau khi mẹ ông tặng cho đất, ông có trồng lúa một thời gian, sau đó trồng lúa không có hiệu quả nên ông bỏ trồng. Đến năm 2007, ông chuyển nhượng thửa 878 cho người khác, năm 2015, ông tiếp tục chuyển nhượng thửa 1211 cho người khác nữa. Hiện giờ, ông không rõ chủ đất là ai, việc ông nhận tặng cho đất của bà B1 không có liên quan gì đến ông V. Ông không có cầm đất của ông V như ông V trình bày, ông không có giữ giấy tờ cầm cố đất cũng như sổ bìa trắng gì của ông V. Còn việc trong hồ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 05-11-2004 và bản tường trình nguồn gốc đất ngày 05-11-2004 có ghi về nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Dân năm 1996 thì ông không hiểu, mọi thủ tục lúc đó do Ủy ban nhân dân xã tự làm và ghi nội dung, chứ ông không biết gì, ông chỉ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ ông tách cho ông từ Ủy ban nhân dân xã về, còn ai giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì ông cũng không nhớ. Nếu

ông có ký tên thì cũng do cán bộ xã kêu ký vào biểu mẫu giấy tờ trước, còn nội dung do cán bộ xã ghi, chứ ông không biết gì. Tại thời điểm ông chuyển nhượng thửa đất 878 cho người khác thì đất chưa bị thu hồi, còn khi chuyển nhượng thửa đất 1211 thì đã có thông tin thu hồi đất nên ông làm hợp đồng ủy quyền cho người nhận chuyển nhượng đất. Ông xác nhận toàn bộ phần đất tranh chấp ông đã chuyển nhượng hết, còn việc ông V yêu cầu nhận tiền bồi thường đối với việc Nhà nước thu hồi thửa đất 878 và thửa 1211 thì không liên quan đến ông, vì đất ông đã bán và Nhà nước thu hồi để bồi thường cho chủ sử dụng khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim Ng trình bày:

Bà là vợ ông B, bà thống nhất lời trình bày của ông B, bà không bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Lệ Th là ông Lê Tiến L1 trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V đối với ông Trang Văn B, nay ông đại diện cho bà Lý Lệ Th không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V. Vì bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 878, tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An từ vợ chồng ông Đặng Vi V1 – bà Nguyễn Thị Thùy Tr, thông qua hình thức hợp đồng ủy quyền đã được công chứng ngày 05-4-2018. Do thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất 878, đất đã quy hoạch dự án nên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng được. Tuy giá chuyển nhượng bao nhiêu không nhớ nhưng bà Th đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng ông Vi. Vào ngày 09-7-2018 bà Th tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông Đặng Thái M cũng thông qua hình thức ủy quyền như ông V, về giá chuyển nhượng bà Th cũng không nhớ.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N (sau đây viết là Công ty N) và ông Đặng Thái M là ông Vũ Hữu Trường Đ1 trình bày:

Ông đại diện cho Công ty N và ông Đặng Thái M không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V, vì khi Công ty N và ông M mua 02 thửa đất 878 và 1211 là hoàn toàn hợp pháp, dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng. Đối với thửa 878, ông Đặng Vi V1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trang Văn B, thời điểm ông V1 chuyển nhượng cho bà Lý Lệ Th thì thửa đất có thông tin thu hồi nên các bên làm hợp đồng ủy quyền, sau đó bà Th ủy quyền lại cho ông M. Còn đối với thửa 1211 thì ông B đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nh vào ngày 25-6-2018, sau đó bà Nh ủy quyền lại cho Công ty N vào ngày 10-7-2018. Việc ủy quyền này là hợp pháp, công ty và bà Nh là người thứ ba ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ. Giá chuyển nhượng thì ông M cũng như Công ty N không nhớ vì thời gian quá lâu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N1 và bà Trần Thị Ngọc Đ đều trình bày:

Các ông bà là con của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị B1, hiện đều đã chết. Về phần đất tranh chấp giữa ông Trần Văn V với ông Trang Văn B, khi bà B1 còn

sống có nghe nói cho ông V 05 công đất, mỗi công 625m², còn sau đó có cho thêm hay không thì không biết, còn việc giữa ông V với ông B có cầm cố hay mua bán gì hay không các ông bà không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn N1, bà Trang Thị S, ông Trang Văn T3, ông Trang Văn C, bà Trang Thị T4, ông Trang Văn S1 và bà Trang Thị H đều xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và xét xử, nhưng các ông bà có bản tường trình và đều xác nhận trước đây ông V có bán cho ông B, còn tiền bạc, giấy tờ các ông bà không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc xin vắng mặt.

Tại Công văn số 2734 ngày 22/9/2020 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc có trình bày như sau: Theo hồ sơ thu hồi đất, bồi thường thì ông Trang Văn B có tổng diện tích đất bị thu hồi là 8.261m² (gồm các thửa 230, 296, 1211, 1846, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa) thuộc dự án Khu Dân Cư An Long – N do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N đầu tư tại xã L. Theo phương án bồi thường, hồ trợ được phê duyệt thì tổng số tiền bồi thường, hồ trợ là: 6.112.280.200 đồng, trong đó thửa 1211 được bồi thường, hồ trợ là: 2.271.345.000 đồng (gồm giá trị quyền sử dụng đất với giá trị 2.223.471.000 đồng, giá trị bồi thường tài sản gắn liền với đất với giá trị 3.600.000 đồng và các khoản hồ trợ với giá trị 44.274.000 đồng). Ngày 10-7-2018, ông Trang Văn B ủy quyền cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N, do Công ty chưa nhận tiền bồi thường nên Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chưa chi trả. Theo hồ sơ thu hồi đất, bồi thường thì ông Đặng Vi V1 có đất bị thu hồi thửa 878, có diện tích 3.103m² thuộc dự án Khu Dân Cư An Long – N do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N đầu tư tại xã L. Theo phương án bồi thường, hồ trợ được phê duyệt thì tổng số tiền bồi thường, hồ trợ là: 4.080.183.000 đồng. Ngày 09-7-2018, ông Đặng Vi V1 ủy quyền cho ông Đặng Thái M, do ông M chưa nhận tiền bồi thường nên Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chưa chi trả.

Ông Vũ Hữu Trường Đ1 trình bày:

Xét về chứng cứ, thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B1 với ông B cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B được cấp là có giá trị pháp lý, trong khi đó lời khai của các anh em của ông B chỉ thể hiện 01 phía không rõ ràng. Mặt khác, khi chứng thực hợp đồng, ông B chỉ được hướng dẫn ký tên vào thủ tục xin cấp đất, còn nội dung do người làm hồ sơ ghi, ông B không biết, dẫn đến việc trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và bản tường trình nguồn gốc đất có ghi ông B nhận chuyển nhượng đất từ ông V, trong khi từ trước đến giờ ông B không biết sự việc này. Đồng thời, từ trước tới nay, ông V không cung cấp được giấy tờ gì về việc tặng cho đất của bà B1 cũng như giấy tờ cầm đất cho ông B. Việc ông V khởi kiện đòi nhận tiền bồi thường làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, gây thiệt hại cho Công ty N và ông Đặng Thái M. Công ty sẽ khởi kiện ông V bằng vụ án khác. Biên bản họp gia đình do ông V cung cấp không đủ người ký tên nên không có giá trị pháp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 142/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 878 và thửa đất số 1211, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho ông Trang Văn B vào năm 2006.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 4.500m² của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Nguyễn Thị B1 vào ngày 11-9-1998.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc yêu cầu Tòa án tuyên:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 sang cho ông Trang Văn B, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 14-11-2006

- Yêu cầu được nhận số tiền đền bù do thu hồi đất thửa 878 và thửa 1211, tờ bản đồ số 6, tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, theo Bảng chiết tính ngày 25-10-2018 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc, cụ thể: Thửa 878 có diện tích 3.103m² bị thu hồi với số tiền là: 4.080.183.000 đồng và thửa 1211 có diện tích 1.272m² bị thu hồi với số tiền là 1.686.672.000 đồng, tổng cộng là 5.766.855.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04-01-2021, nguyên đơn ông Trần Văn V nộp đơn kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông để ông được nhận số tiền bồi thường 5.801.250.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông để ông được nhận số tiền bồi thường 5.766.855.000 đồng, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa 878 và thửa 1211 các anh chị em của ông V đều thừa nhận bà B1 đã cho ông V từ năm 1988, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và bản tường trình nguồn gốc đất có ghi ông B nhận chuyển nhượng đất từ ông V, do năm 1988 chưa thể tách đất cho ông V và lúc này chưa có hợp đồng tặng cho đất giữa bà B1 và ông B. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B1 và ông B là hợp pháp, đúng thủ tục pháp lý. Nguồn gốc đất là của bà B1 được cấp giấy năm 1996. Vào năm 1995, bà B1 đã cho ông V đất là 04 công ở cạnh thửa 878 và 1211, đến khi bà B1 được cấp giấy đất mới cho ông B, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thửa 878 và thửa 1211 có nguồn gốc là của bà B1 được cấp giấy năm 1996. Bà B1 tặng cho ông B quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ông V không cung cấp được giấy tờ gì về việc tặng cho đất của bà B1 cũng như giấy tờ cầm đất cho ông B. Ông V cũng không có yêu cầu bà B1 tách đất cho ông. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và bản tường trình nguồn gốc đất của ông B có ghi ông B nhận chuyển nhượng đất từ ông V là không chính xác. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc do ông Nguyễn Hoài T đại diện, Ủy ban nhân dân xã L do ông Nguyễn Văn C đại diện, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc, bà Tr Thị S, ông Trang Văn T3, ông Trang Văn C, bà Trang Thị T4, ông Trang Văn S1, ông Trang Văn N, bà Trang Thị H, bà Trần Thị Ngọc Đ, ông Trần Văn T5, ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Nh và ông Đặng Vi V1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Thùy Tr và bà Lý Lệ Th do ông Lê Tiến L1 đại diện đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Ông Trần Văn V cho rằng các thửa đất số 878 và 1211 có nguồn gốc là của mẹ ruột là bà Nguyễn Thị B1 cho ông, ông chỉ cầm cố cho ông B với giá là 06 chỉ vàng 24K, khi nào có vàng trả cho ông B thì lấy đất lại. Năm 2018, ông có đủ vàng chuộc lại thì đất ông B đã tặng cho hết đất cho người khác và bị thu hồi, nên ông phải là người được nhận tiền đền bù là 5.766.855.000 đồng.

[3] Thấy rằng, nguồn gốc thửa đất 293 có diện tích 13.271m², tờ bản đồ số 6 là của bà Nguyễn Thị B1, bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181/QSSĐ/0517 – LA ngày 11-9-1998. Vào ngày 30-10-2006, bà B1 đã tặng cho cho ông Trang Văn B diện tích 6.314m², tách thành 02 thửa mới là thửa 1211 và thửa 878, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực hợp đồng ngày 14-11-2006. Ngày 27-11-2006, ông Trang Văn B được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1211, diện tích 3.211m², thửa 878, diện tích 3.103m².

[4] Thửa đất 1211, vào ngày 25-6-2018 vợ chồng ông Trang Văn B – bà Trần Thị Kim Ng lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Nh với nội dung: Bên được ủy quyền được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, tặng cho, thế chấp thửa đất nêu trên, căn cứ theo pháp luật hiện hành. Được quyền thương lượng về giá đền bù, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác đối với thửa đất nêu trên. Được quyền ký tên nhận toàn bộ tiền đền bù, các khoản hỗ trợ và lợi ích khác từ chủ đầu tư hoặc từ các cơ quan chức năng và nhận tái định cư nếu có. Vào ngày 10-7-2018, bà Nguyễn Thị Nh ủy quyền thửa đất 1211 lại cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N với nội dung như trên.

[5] Thửa đất 878, vợ chồng ông B đã tặng cho cho ông Đặng Vi V1. Ngày 05-4-2018, vợ chồng ông Đặng Vi V1 lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà Lý Lê Th. Ngày 09-7-2018, bà Lý Lê Th tiếp tục ủy quyền cho ông Đặng Thái M cũng với nội dung: Bên được ủy quyền được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, tặng cho, thế chấp thửa đất nêu trên, căn cứ theo pháp luật hiện hành. Được quyền thương lượng về giá đền bù, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác đối với thửa đất nêu trên. Được quyền ký tên nhận toàn bộ tiền đền bù, các khoản hỗ trợ và lợi ích khác từ chủ đầu tư hoặc từ các cơ quan chức năng và nhận tái định cư nếu có.

[6] Vào ngày 14-11-2018, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có Quyết định số 9327/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Đặng Vi V1 để đầu tư xây dựng Khu dân cư An Long – N do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N (gọi tắt là Công ty N) đầu tư tại xã L. Ngày 20-11-2018, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có Quyết định số 10492/QĐ-UBND về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 878, diện tích đất 3.103m², tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: 4.080.183.000 đồng (giá trị quyền sử dụng đất 4.076.103.000 đồng và giá trị tài sản gắn liền với đất 4.080.000 đồng).

[7] Vào ngày 14-11-2018, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có Quyết định số 9350/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Trang Văn B để đầu tư xây dựng Khu Dân Cư An Long – N do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp N đầu tư tại xã L. Ngày 20-11-2018, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có Quyết định số 10172/QĐ-UBND về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và khác khoản hỗ trợ khác đối với thửa 1211 với diện tích đất 1.711m², tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: 2.271.345.000 đồng (gồm giá trị quyền sử dụng đất với giá trị 2.223.471.000 đồng, giá trị bồi thường tài sản gắn liền với đất với giá trị 3.600.000 đồng và các khoản hỗ trợ với giá trị 44.274.000 đồng).

[8] Như vậy, sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B tặng cho và ủy quyền các thửa đất này cho người khác. Đến năm 2018, các thửa đất trên bị thu hồi để đầu tư xây dựng Khu Dân Cư An Long – N do Công ty N đầu tư tại xã L. Ông V cho rằng bà B1 cho ông đất, ông chỉ cầm cố đất cho ông B, nhưng không được ông B thừa nhận. Ông V cũng không cung cấp được giấy tờ gì để chứng minh việc bà B1 cho ông đất ở vị trí đất mà bà B1 tặng cho ông B cũng như

việc cầm cố đất cho ông B. Trong khi đó, thời điểm bà B1 tặng cho đất cho ông B thì thửa đất 293 của bà B1 có tổng diện tích là 13.271m². Hơn nữa, từ trước đến nay, ông V cũng không lần nào đề cập đến việc xin tách quyền sử dụng đất với bà B1 (bà B1 chết năm 2018) và cũng không lần nào tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất khi Nhà nước có chủ trương cho đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông V là người địa phương, nếu cho rằng đất của ông chỉ cầm cố cho ông B, thì việc Nhà nước quy hoạch đất đai, thu hồi đất để đầu tư xây dựng Khu Dân Cư An Long – N diễn ra trong thời gian dài, ông cũng không có ý kiến thắc mắc gì đối với phần đất chỉ cầm cố cho ông B khi bị thu hồi. Qua xác minh, các anh chị em của ông V có 01 số người cho rằng có nghe nói giữa ông V với ông B có chuyển nhượng đất với nhau, nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

[9] Tại Phiếu cung cấp hồ sơ xin sao lục số 845/CCTT-CN-VPĐKĐĐ ngày 10-10-2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc, thực hiện theo đơn yêu cầu sao lục hồ sơ địa chính của ông Trần Văn V thì không có tài liệu nào thể hiện ông Trần Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 878 và 1211, tờ bản đồ số 6. Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng đất đai được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận vào tháng 5 năm 2005, có nội dung: Thửa 878 do ông Trang Văn B sản xuất và canh tác, nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị B1 là mẹ ruột cho vào năm 1996, đã được cắm ranh rõ ràng, cắm bằng trụ xi măng. Bảng tường trình nguồn gốc đất ghi: Thửa 878, nguồn gốc thửa đất “nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Dân năm 1996” không phải là chữ viết của ông B, ông B không thừa nhận, không phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ. Đối chiếu với các tài liệu khác cho thấy ông V không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Biên bản kiểm tra hiện trạng đất đai được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận vào tháng 5 năm 2005, có nội dung: Thửa 878 do ông Trang Văn B sản xuất và canh tác, nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị B1 là mẹ ruột cho vào năm 1996 là phù hợp. Ông B không thừa nhận mua, ông V thừa nhận không có bán đất, do đó việc cho rằng nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Dân là không đúng với thực tế.

[10] Ông V yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 với ông Trang Văn B, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 14-11-2006 và được nhận tiền bồi thường. Thấy rằng, bà B1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được lập thành văn bản có chứng thực theo quy định của pháp luật phù hợp với các điều 122, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông V yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 với ông Trang Văn B và nhận tiền bồi thường là có căn cứ.

[11] Ông V kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông: yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 với ông Trang Văn B; yêu cầu được nhận số tiền đền bù do thu hồi đất thửa 878 và thửa 1211 với số tiền 5.766.855.000 đồng là không có cơ sở

chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 878 và thửa đất số 1211, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho ông Trang Văn B vào năm 2006; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 4.500m² của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Nguyễn Thị B1 vào ngày 11-9-1998, tại phiên tòa sơ thẩm ông V đã rút yêu cầu nên đã đình chỉ xét xử, ông V không có kháng cáo nên không xem xét.

[13] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V là không có căn cứ chấp nhận; lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V là có căn cứ chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông V kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng ông V là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[15] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn V;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 142/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 878 và thửa đất số 1211, cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho ông Trang Văn B vào năm 2006.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 4.500m² của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Nguyễn Thị B1 vào ngày 11-9-1998.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V về việc yêu cầu Tòa án tuyên:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B1 sang cho ông Trang Văn B, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 14-11-2006

- Yêu cầu được nhận số tiền đền bù do thu hồi đất thửa 878 và thửa 1211, tờ bản đồ số 6, tại xã L, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, theo Bảng chiết tính ngày 25-10-2018 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc, cụ thể: Thửa 878 có diện tích 3.103m² bị thu hồi với số tiền là 4.080.183.000 đồng và thửa 1211 có diện tích 1.272m² bị thu hồi với số tiền là 1.686.672.000 đồng, tổng cộng là 5.766.855.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn V được miễn toàn bộ án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Trần Văn V được miễn toàn bộ án phí.

5. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu