

Bản án số: 392/2024/DS-PT

Ngày: 29-8-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng  
đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công  
chứng vô hiệu và hủy quyết định cá  
biệt

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: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Đặng Văn Những

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 423/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Tú N, sinh năm 2001.

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2022 tại Văn phòng C3).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đoàn Việt T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2.2. Bà Đoàn Thị Việt L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố F, phường L, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông Nguyễn Đình Quốc S, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số A đường B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 09/01/2022 tại Văn phòng C3).

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố F, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2023 tại Văn phòng C3 – Sở Tư pháp tỉnh Bình Thuận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1, bà L: Luật sư Trần Trọng H – Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Thu L1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố F, phường P, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3.2. Ông Trần Anh P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố F, phường L, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2.

Địa chỉ: Số G, ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L2 – Trưởng văn phòng.

3.4. Văn phòng Công chứng Trần Văn C.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng.

3.5. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Ngọc B – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đoàn Việt T1, bà Đoàn Thị Việt L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2022 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Tú N trình bày như sau: Bà Hồ Thị T và bà Hồ Thị C1 là chị em ruột. Chị em trong gia đình thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng lúa, đất tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ bà Mai Thị B1 để chôn mồ mã của gia đình. Đến tháng 18/7/2007, bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, đó là tài sản riêng của bà C1 nhận chuyển nhượng trước khi bà C1 và ông Đoàn Quang T2 kết hôn ngày 14/5/2007.

Ngày 29/6/2009, bà C1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho Hồ Thị T tại UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Cùng ngày, bà T được UBND huyện Đ chỉnh lý sang tên thửa đất trên.

Trên đất có 06 ngôi mộ của gia đình bà T gồm có: ba mẹ bà C1 là ông Hồ H1, bà Mai Thị B2, anh hai bà là Hồ Khắc Đ, chị năm bà là Hồ Thị C1, em út bà là Hồ Khắc Ú và cháu bà là Hồ Khắc V, không có mộ của ông T2. Toàn bộ đất do bà T quản lý, sử dụng từ năm 2009 cho đến nay.

Ông Đoàn Quang T2 không tranh chấp gì.

Năm 2009, bà C1 chết (có giấy chứng tử).

Đến ngày 29/7/2020, ông T2 âm thầm đi có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (Văn bản nhận di sản thừa kế tại Văn phòng C3) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa mới 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 19/02/2021.

Ngày 06/3/2021, ông T2 chết.

Các con riêng của ông T2 là ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L ngang nhiên chiếm đoạt thừa đất trên và đăng ký quyền sử dụng đất thừa đất 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022.

Nay bà T yêu cầu:

- Hủy văn bản nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C3.

- Hủy Văn bản khai nhận di sản của ông T1, bà L tại Văn phòng C3 ngày 05/4/2022.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022 cấp cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L.

2. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình Quốc S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:* Ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L là con ông Đoàn Quang T2 và bà Nguyễn Thị M (đã ly hôn vào năm 2003). Ngày 14/5/2007, ông T2 đăng ký kết hôn với bà Hồ Thị C1 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Thời điểm đó vì chưa có nhà ở, ba ông bà dùng tiền tích góp của mình và vợ là bà C1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Mai Thị B1. Vì là vợ chồng và tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên ba ông bà để một mình bà C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, đến ngày 18/7/2007, UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AK 519644 mang tên bà Hồ Thị C1, số vào sổ cấp GCN: H03898 với diện tích 500m<sup>2</sup>. Ba ông bà có xây dựng được một căn nhà cấp 4 trên phần đất này để ở.

Ngày 04/7/2009, bà Hồ Thị C1 chết, ba ông bà tiếp tục sống một mình tại nhà đất nêu trên. Năm 2020, trong lúc tìm hồ hồ sơ, ba ông bà phát hiện mất giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Ông T2 làm đơn có mất tại Công an xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vì đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ba ông bà và bà C1 nên để thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T2 đã nộp toàn bộ hồ sơ để khai nhận di sản thừa kế. Ngày

19/02/2021, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DA 779049 cho ông T2.

Ngày 06/3/2021, ba ông bà chết và không để lại di chúc. Do đó, ông bà là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ba ông bà nên ông bà đã khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất số 830 (thửa mới 1702), tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 06/7/2022, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 957264 do bà Đoàn Thị Việt L đứng tên và số DE 957265 do ông Đoàn Việt T1 đứng tên.

Ngày 06/9/2022, ông bà phát hiện có người xây tường rào trên phần đất này nên ông bà gửi đơn lên UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đề nghị ngăn chặn hành vi xây dựng trái phép này thì đến ngày 29/9/2022, ông bà được UBND xã Đ mời họp để giải quyết vụ việc. Lúc này, ông bà mới biết bà Hồ Thị T đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 73358 ngày 23/10/2020, nguồn gốc được nhận tặng cho theo Hợp đồng tặng cho QSDĐ từ bà Hồ Thị C1 được UBND xã Đ chứng thực số 456 ngày 29/6/2009 (tức là trước khi bà Hồ Thị C1 chết 05 ngày).

Như vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

- Thứ nhất, đây là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, xã Đ là tài sản chung, được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Đoàn Quang T2 và vợ là bà Hồ Thị C1. Do đó, hợp đồng tặng cho QSDĐ từ bà C1 cho bà T là không có giá trị, bà C1 chỉ thay mặt ông T2 đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, còn bản chất đây không phải là tài sản riêng của bà C1 nên bà C1 không thể tự ý một mình định đoạt được. Như vậy, hợp đồng tặng cho giữa bà C1 và bà T là trái quy định của pháp luật.

- Thứ hai: Ông T1 và bà L là những người thừa kế duy nhất thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2, có quyền khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất số 830 (thửa mới 1702), tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ. Việc khai nhận di sản và xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông bà là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Để xảy ra cấp 2 giấy chứng nhận cho 2 người trên cùng 01 thửa đất trước hết thuộc về UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An vì đã chứng thực hợp đồng tặng cho QSDĐ từ bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T trái quy định pháp luật.

- Thứ ba: Nếu bà T cho rằng tài sản của bà T thì tại sao theo như hồ sơ thể hiện thì phía nguyên đơn cung cấp là ngày 29/6/2009 (tức là 05 ngày trước khi bà C1 mất), bà C1 tặng cho bà T và bà T được cập nhật biến động sang tên bà T thì tại sao bà T không đòi nhà, mà đến thời điểm ông T2 mất, ông bà kê khai di sản thừa kế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ý định chuyển nhượng tài sản trên thì bà T mới khởi kiện.

Từ những phân tích trên, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xem xét, giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị

T được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 29/6/2009, số chứng thực 456.

- Tuyên hủy cập nhật biên động mang tên bà Hồ Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 519644.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 733583 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Hồ Thị T ngày 23/10/2020.

Công nhận cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L là đồng thừa kế của ông Đoàn Quang T2 và thực hiện việc chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với tài sản là thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 (số mới 1702, tờ bản đồ số 11), đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

### *3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*3.1. Ủy ban nhân dân xã Đ có Công văn số 305/UBND-TH ngày 17/5/2023 về việc phúc đáp Công văn số 676/CV-TA ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa như sau:* Theo đó, Ủy ban có ý kiến hợp đồng chứng thực năm 2009 tại UBND xã Đ không còn lưu trữ. Do không có cơ sở cung cấp hồ sơ công chứng đối với hợp đồng chứng thực tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 29/6/2009, số chứng thực 456 và không có ý kiến về hợp đồng chứng thực trên nên Ủy ban nhân dân xã Đ xin vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc của Tòa án.

*3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận số DA 779409, ngày cấp 19/02/2021 cho ông Đoàn Quang T2 trên cơ sở Văn bản khai nhận di sản thừa kế số 18843 do không phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03898 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/7/2007 cho bà Hồ Thị C1 đã thực hiện tặng cho bà Hồ Thị T.

*3.3. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 trình bày:* Ngày 05/4/2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 có tiếp nhận hồ sơ ông Đoàn Việt T1 liên quan đến việc khai nhận di sản quyền sử dụng tại thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Đoàn Quang T2 đứng tên chủ sử dụng. Sau khi tiếp nhận, xét thấy các giấy tờ đủ điều kiện, Văn phòng tiến hành niêm yết việc khai nhận di sản theo quy định của pháp luật, sau khi niêm yết xong, Văn phòng không nhận được bất kỳ thông tin tranh chấp về thửa đất này. Văn phòng đã xác định các đồng thừa kế không bị ép buộc, không hạn chế hành vi dân sự, tự nguyện và thỏa mãn các quy định để lập thủ tục công chứng, khai nhận di sản của ông Đoàn Quang T2 nên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 đã tiến hành các trình tự và thủ tục chứng nhận Văn bản khai nhận số 4214, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2022.

Sau khi xem xét hồ sơ thì Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 có ý kiến như sau: Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C3 đã tuân thủ đủ và đúng quy định về trình tự thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật về thừa kế. Việc khởi kiện của các đương sự, Văn phòng C3 không có ý kiến gì về vụ án này.

*3.4. Văn phòng Công chứng Trần Văn C trình bày:* Văn phòng C3 có nhận được yêu cầu công chứng văn bản khai nhận di sản của ông Đoàn Quang T2, cụ

thể như sau: Ông T2 khai nhận di sản của bà Hồ Thị C1, đã chết ngày 04/7/2009 (theo giấy chứng tử số 26, quyền số 01/2009 do Ủy ban nhân dân xã M cấp ngày 13/7/2009), di sản của bà C1 để lại là quyền sử dụng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, đất tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; Sau khi niêm yết thụ lý công chứng văn bản khai nhận di sản tại Ủy ban nhân dân xã Đ từ ngày 10/7/2020 đến ngày 25/7/2020 và tại Ủy ban nhân dân xã M từ ngày 10/7/2020 đến ngày 25/7/2020, Văn phòng C3 không nhận được khiếu nại, tố cáo nào và tiến hành chứng nhận văn bản khai nhận di sản nêu trên vào ngày 29/7/2020, số công chứng 9935, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng văn bản khai nhận di sản nêu trên là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện, cũng như cam đoan của ông Đoàn Quang T2, không bỏ sót người thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung văn bản khai nhận di sản. Vào thời điểm công chứng, ông Đoàn Quang T2 không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất, Văn phòng công chứng Trần Văn C đề nghị Tòa án huyện Đức Hòa giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc, Văn phòng C3 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

*3.3. Bà Huỳnh Thị Thu L1 trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 30/01/2023:* Đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 (thửa mới 1702, tờ bản đồ số 11), đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa cha chồng bà là ông Đoàn Quang T2 và bà Hồ Thị C1. Khi bà C1 mất, cha chồng bà đã khai nhận di sản thừa kế và được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA779409. Ngày 06/3/2021, cha chồng bà mất, không để lại di chúc nên tài sản trên là tài sản thừa kế hợp pháp của chồng bà là ông Đoàn Việt T1 và em gái chồng bà là bà Đoàn Thị Việt L. Tài sản thừa kế trên thì chồng bà và em gái chồng bà đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DE957264.

Vì đây là tài sản thừa kế riêng của ông T1 và của bà Việt L nên ông T1 và bà L toàn quyền quyết định. Đối với việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ba chồng bà nên giao dịch tặng cho từ bà C1 cho bà T là trái quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 456 ngày 29/6/2009 và hủy cập nhật biến động sang tên bà Hồ Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A519644, cấp ngày 18/7/2007.

Do bà ở xa, không thuận tiện cho việc đi lại và bận công việc làm ăn nên xin vắng mặt ở tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Anh P trình bày: Ông là chồng của bà Đoàn Thị Việt L. Ông thống nhất theo lời trình bày của bà L, ông không bổ sung thêm gì.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện trạng đất có:

- 01 căn nhà cấp 4: móng cột đà, bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gồ gỗ, laphong, trần bằng tole thiếc, nhà vệ sinh bên trong, xây dựng năm 2007, không ai quản lý, sử dụng.

Trước là 01 phần tường rào: tường xây gạch, trát 02 mặt, móng có gia cố, xây năm 2007, do bà T sửa lại vào tháng 11 năm 2022.

Hàng rào: tường xây gạch, trát 02 mặt, móng có gia cố, trụ bê tông cốt thép đúc sẵn lưới B40, xây năm 2007, bà T sửa lại tháng 11 năm 2022.

02 trụ cổng: cao 2,7 mét, quy cách 04m x 04m.

02 cửa cổng bằng thép đẹp, kết cấu đơn giản, cao 2,3 mét x 2,1 mét.

Có 06 ngôi mộ.

Ngoài ra, trên đất không còn công trình kiến trúc, cây cối gì.

Các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án; Mạnh trích đo địa chính số 39-2023 của Công ty TNHH Đ2 duyệt ngày 05/3/2023, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 13/4/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 148/05/05/2023/TĐG LA - BĐS ngày 05/5/2023 của Công ty Cổ phần T3.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 457, 459, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 77 Nghị định số 43 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T do bà Lê Thị Tú N đại diện theo ủy quyền về việc tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” đối với ông Đoàn Việt T1, bà Đoàn Thị Việt L.

Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hủy văn bản nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C3.

- Hủy Văn bản khai nhận di sản của ông T1, bà L tại Văn phòng C3 ngày 05/4/2022.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập

thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông T1 và bà L có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ đất đối với thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, số cấp giấy DE 957264, số vào sổ cấp giấy GCN CS128883 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022 để thi hành án.

2. Buộc bà Hồ Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L số tiền nhà là 217.204.986 đồng (Hai trăm mười bảy triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi sáu ngàn đồng chẵn).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L đối với các yêu cầu sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T được UBND xã Đ chứng thực ngày 29/6/2009, số chứng thực 456.

- Hủy cập nhật biến động mang tên bà Hồ Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 519644.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 733583 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho bà Hồ Thị T ngày 23/10/2020.

- Công nhận cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L là đồng thừa kế của ông Đoàn Quang T2 và thực hiện việc chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với tài sản là thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 (số mới 1702, tờ bản đồ số 11), đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hồ Thị T số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá mà bà T đã nộp là 24.000.000 đồng.

5. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L có trách nhiệm liên đới chịu 1.200.000 đồng, được khấu trừ 600.000 đồng ông T1 và bà L đã nộp theo biên lai thu số 0007851 và 0007850 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông T1 và bà L còn phải nộp thêm 600.000 đồng.

H2 lại cho bà Hồ Thị T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007083 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.



Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Việt T1, bà Đoàn Thị Việt L đề ngày 06/7/2023. Nội dung đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Trần Trọng H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L kiến nghị Hội đồng xét xử cho ngừng phiên tòa để giám định chữ ký bà Hồ Thị C1 trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thu thập bản chính hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu ngừng phiên tòa của bị đơn thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể như sau: 1. Không đưa bà Mai Thị B1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót vì bà B1 có xác nhận vào năm 2007 chuyển nhượng đất cho ông T2 và bà C1, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi ý kiến của bà B1. 2. Giá chuyển nhượng của hợp đồng bằng giấy tay và hợp đồng có chứng thực không phù hợp, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này. 3. Không thực hiện thông báo kháng cáo đúng quy định. 4. Không thực hiện việc chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm đúng quy định. 5. Không thực hiện việc tổng đạt bản án cho anh T1 và chị L là không đúng quy định của pháp luật. 6. Thủ lý xét xử vụ án không đúng thẩm quyền vì đương sự có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. 7. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà đưa vụ án ra xét xử, không xem xét tài sản chung của vợ chồng bà C1 và ông T2 mà xác định tài sản riêng của bà C1 là không chính xác vì ngày 14/5/2007, ông T2 đăng ký kết hôn với bà Hồ Thị C2 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Thời điểm đó vì chưa có nhà ở nên ông T2 đã dùng tiền tích góp của mình và vợ là bà C2 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, loại đất lúa có diện tích 500m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Mai Thị B1. Vì là vợ chồng nên ông T2 để một mình bà C2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/7/2007 bà Hồ Thị C1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông T2 và bà C1 có cất một căn nhà cấp 4 trên đất để sinh sống. Năm 2009 bà C1 chết, ông T2 vẫn sống ở nhà đó. Năm 2020, ông T2 tìm giấy tờ đất thì phát hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên làm đơn có mất và thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Ngày 19/01/2021, ông Đoàn Quang T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 06/3/2021 ông T2 chết không để lại di chúc, ông T1 và bà L là con ruột của ông T2 thuộc

hàng thừa kế thứ nhất nên khai nhận di sản và được đứng tên đối với thửa đất số 830 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Đ đã để lạc bản chính hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C1 và bà T được lập vào ngày 29/6/2009. Với những vi phạm nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Đình Quốc S trình bày: Thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m<sup>2</sup>, loại đất LUA tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của ông Đoàn Quang T2 và bà Hồ Thị C1 vì ông T2 và bà C1 đăng ký kết hôn ngày 14/5/2007. Vì là vợ chồng nên ông T2 để một mình bà C1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/7/2007, bà C1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/6/2009, bà C1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 830 cho bà T mà không có sự đồng ý của ông T2 là trái quy định của pháp luật. Việc ông T2 kê khai nhận di sản thừa kế năm 2020 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021 và các con của ông T2 là anh T1, chị L kê khai nhận di sản thừa kế do ông T2 chết để lại là đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như Luật sư đã phân tích, do đó bị đơn thay đổi kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là vợ cũ của ông Đoàn Quang T2, đã ly hôn; sau đó ông T2 tổ chức lễ cưới và đăng ký kết hôn với bà Hồ Thị C1. Khi bà và ông T2 ly hôn, ông T2 được chia một số tài sản nên bà biết ông T2 cùng bà C1 góp tiền vào mua thửa đất số 830 như hai con bà là Đoàn Việt T1 và Đoàn Thị Việt L trình bày. Bà M thống nhất ý kiến ông S, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng như Luật sư đã phân tích.

Bà Lê Thị Tú N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị T không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và lời trình bày của Luật sư cũng như ông S và bà M đại diện cho bị đơn tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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 bị đơn ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L được làm trong hạn luật định, hợp lệ nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Bà Hồ Thị C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 830 (thửa mới là 1702) vào ngày 18/7/2007. Theo giấy thỏa thuận mua đất (viết tay) ngày 16/3/2007 thì bà C1 mua thửa đất số 830 của bà Mai Thị B1 trước khi đăng ký kết hôn với ông T2 (ông T2 và bà C1 đăng ký kết hôn vào ngày

14/5/2007). Tất cả các hợp đồng sang tên, chuyển nhượng đều do một mình bà C1 thực hiện và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T2 có góp tiền cùng với bà C1 mua đất.

Năm 2021, ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên dựa trên Văn bản khai nhận di sản thừa kế. Tại Văn bản số 1179 ngày 27/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xác nhận việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký hủy giấy chứng nhận của bà C1 và cấp lại giấy chứng nhận cho ông T2 là do công tác chỉnh lý biến động chưa kịp thời nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ không phát hiện giấy chứng nhận của bà C1 đã tặng cho bà T. Như vậy, về trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho ông T2 với lý do giấy chứng nhận bị mất là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Ngoài ra, tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 30/12/2020, ông T2 khai nhận bà C1 chết để lại thửa đất 830, bố mẹ đẻ của bà C1 đã chết trước, tuy nhiên theo các Giấy chứng tử có trong hồ sơ thể hiện, bà C1 chết vào ngày 04/7/2009, bà Mai Thị B2 chết ngày 11/9/2015 (bà B2 là mẹ đẻ của bà C1). Như vậy, mẹ đẻ của bà C1 chết sau bà C1 nên việc khai nhận của ông T2 là không trung thực, vi phạm quy định tại Điều 58 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, việc ông T2 khai nhận di sản thừa kế, làm thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận là trái luật nên vô hiệu.

Mặt khác, trên đất còn có 06 ngôi mộ là cha mẹ và anh chị em ruột của gia đình bà C1, không có mộ của ông Đoàn Quang T2. Điều này phù hợp với ý chí của bà C1 trước khi mất đã tặng cho đất em ruột là bà T để gìn giữ đất có mồ mã đã chôn cất ba mẹ và người thân trong gia đình bà C1. Do đó, có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà C1, không có văn bản thỏa thuận giữa bà C1 và ông T2 về sáp nhập thửa đất vào tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 giữa bà C1 với bà T đáp ứng đủ điều kiện của pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn về hủy bỏ hợp đồng tặng cho giữa bà C1 với bà T là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông T1 và bà L có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1702 (thửa cũ là 830) để thi hành án là không phù hợp với công văn số 1179 ngày 27/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L vì các giấy chứng nhận cấp cho ông T1 và bà L trên cơ sở giấy chứng nhận của ông Đoàn Quang T2 cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai nên cần thiết kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về cách tuyên án.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi

đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu L1, ông Trần Anh P, Văn phòng công chứng Trần Văn C, Ủy ban nhân dân xã Đ có Đơn xin xét xử vắng mặt; Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Hồ Thị T khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” đối với ông Đoàn Việt T1, bà Đoàn Thị Việt L, cụ thể: Hủy văn bản nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C3. Hủy Văn bản khai nhận di sản của ông T1, bà L tại Văn phòng C3 ngày 05/4/2022. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022 cấp cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L. Bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 29/6/2009, số chứng thực 456. Tuyên hủy cập nhật biến động mang tên bà Hồ Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 519644. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 733583 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho bà Hồ Thị T ngày 23/10/2020. Công nhận cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L là đồng thừa kế của ông Đoàn Quang T2 và thực hiện việc chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với tài sản là thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 (số mới 1702, tờ bản đồ số 11), đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy văn bản nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C3; hủy Văn bản khai nhận di sản của ông T1, bà L tại Văn phòng C3 ngày 05/4/2022. Buộc bà T hoàn trả giá trị nhà cho bị đơn số tiền 217.204.986 đồng. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn kháng cáo.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L, thấy rằng:

[4.1] Trong quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm, tại phiên tòa ngày 05/01/2024, bị đơn đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của bà C1 trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 830 mà bà Hồ Thị C1 tặng cho bà Hồ Thị T, được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 456, ngày 29/6/2009. Tòa án chấp nhận đề nghị của bị đơn và hoãn phiên tòa để bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ và hoàn thiện thủ tục yêu cầu giám định; bị đơn không thể cung cấp được bản chính đối tượng đề nghị giám định và có văn bản đề nghị Tòa án hỗ trợ thu thập tài liệu chứng cứ. Tại văn bản số 305/UBND-TH ngày 17/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An phúc đáp Công văn số 676/CV-TA ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có nội dung như sau: “*Hợp đồng chứng thực năm 2009 Ủy ban nhân dân xã Đ không còn lưu trữ. Do đó không có*

*ơ sở cung cấp hồ sơ công chứng đòi với hợp đồng chứng thực tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T, được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 29/6/2009, số chứng thực 456 và không có ý kiến về hợp đồng chứng thực trên”. Tại văn bản số 3403/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 26/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ về việc phúc đáp Công văn số 97/CV-TA ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung như sau: “Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T tại thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 456 do Ủy ban nhân dân xã Đ ký ngày 29/6/2009) hiện không tìm thấy trong kho lưu trữ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ không có cơ sở cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An”. Tại văn bản số 234/TTLTLST-TTBQ&KTSD ngày 29/7/2024 của Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh về việc phúc đáp văn bản số 105/TA-DS ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung như sau: “Tài liệu này hiện không lưu giữ tại kho lưu trữ Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh”. Do không thu thập được bản chính tài liệu cần giám định nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An không thể trung cầu giám định. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ liên dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.*

[4.2] Theo “Hợp đồng sang nhượng đất” viết tay giữa bà Mai Thị B1 và bà Hồ Thị C1 (không thể hiện ngày, tháng, năm) thì bà B1 chuyển nhượng cho bà C1 thửa đất số 830, diện tích 500m<sup>2</sup> với giá 62.750.000 đồng; trả tiền làm hai lần, lần thứ nhất trả 35.000.000 đồng; lần thứ hai trả 27.750.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 16/3/2007 bên mua (bà C1) chùng đủ số tiền còn lại. Ngày 18/7/2007, bà Hồ Thị C1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.3] Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 31 do Ủy ban nhân dân xã M cấp thì ông Đoàn Quang T2 và bà Hồ Thị C1 đăng ký kết hôn vào ngày 14/5/2007.

[4.4] Ngày 29/6/2009, bà Hồ Thị C1 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 830 (trộn thửa), diện tích 500m<sup>2</sup>, loại đất LUA, tờ bản đồ số 11 tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Hồ Thị T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C1 và bà T được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 456, ngày 29/6/2009 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đ cập nhật, chỉnh lý sang tên bà Hồ Thị T trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 519644, ngày cấp 18/7/2007. Ngày 04/7/2009 bà Hồ Thị C1 chết vì bệnh.

[4.5] Năm 2020, bà Hồ Thị T tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/10/2020.

[4.6] Cũng trong năm 2020, ông Đoàn Quang T2 làm Đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất và làm Đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/02/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ban hành Quyết định số 250/QĐ-STNMT về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành

AK 519644 đã cấp cho bà Hồ Thị C1 (đã chết). Lý do hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất. Tuy nhiên, ngày 29/6/2009 bà C1 đã ký tặng cho thửa đất số 830 cho bà T, bà T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đ chỉnh lý, cập nhật biến động vào ngày 29/6/2009 trên giấy chứng nhận. Bà T tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi giấy chứng nhận vào ngày 23/10/2020 đối với thửa đất số 830 (thửa mới sau khi cấp đổi là thửa 1678). Khoản 3 Điều 77 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 quy định Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận đã mất và cấp lại giấy chứng nhận. Tại Văn bản số 1179/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xác nhận việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký hủy giấy chứng nhận của bà C1 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 là do công tác chỉnh lý biến động chưa kịp thời nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ không phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C1 đã tặng cho bà T. Như vậy, về trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cho ông T2 với lý do giấy chứng nhận bị mất là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

[4.7] Ngoài ra, tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 30/12/2020, ông T2 khai nhận bà C1 chết để lại thửa đất 830, bố mẹ đẻ của bà C1 đã chết trước. Tuy nhiên, theo các Giấy chứng tử do bà T cung cấp thể hiện, bà C1 chết vào ngày 04/7/2009, bà Mai Thị B2 chết ngày 11/9/2015 (bà B2 là mẹ đẻ của bà C1). Như vậy, mẹ đẻ của bà C1 chết sau bà C1 nên việc khai nhận của ông T2 là không trung thực, vi phạm quy định tại Điều 58 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, việc ông T2 khai nhận di sản thừa kế, làm thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật.

[4.8] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thể hiện trên phần đất tranh chấp có một căn nhà cấp 4, hàng rào và cổng rào; ngoài ra trên đất còn có 06 ngôi mộ là người thân của bà C1 và bà T gồm: Ông Hồ H1 (cha ruột bà C1 và bà T), bà Mai Thị B2 (mẹ ruột bà C1 và bà T), anh hai Hồ Khắc Đ, bà Hồ Thị C1, em út Hồ Khắc Ú và cháu Hồ Khắc V, không có mộ của ông Đoàn Quang T2.

[4.9] Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T2 có đóng góp tiền cùng với bà C1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 830. Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì bà C1 nhận chuyển nhượng đất số 830 từ bà Mai Thị B1 theo Hợp đồng sang nhượng đất (viết tay, không ghi ngày tháng năm), nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thể hiện bà Bình bán đất cho bà C1 với giá 62.750.000 đồng, các bên thỏa thuận giao tiền hai lần, đến ngày 16/3/2007 giao đủ tiền chuyển nhượng. Trong khi đó, bà C1 và ông T2 tổ chức lễ cưới vào ngày 27/5/2007; ngày 30/5/2007, ông Hồ H1 (cha của bà C1 chết) được chôn cất trên thửa đất tranh chấp. Đến thời điểm hiện tại trên đất tranh chấp có 06 ngôi mộ của ông Hồ H1 được chôn cất năm 2007; mộ bà Hồ Thị C1 được chôn cất năm

2009; mộ anh hai bà T là ông Hồ Khắc Đ được chôn cất năm 2011; mộ bà Mai Thị B2 được chôn cất năm 2015; em út là Hồ Khắc Ú và cháu Hồ Khắc V; ông Đoàn Quang T2 sau khi chết cũng không chôn cất trên thửa đất này. Điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn là ý chí của bà C1 trước khi chết tặng cho đất em ruột là bà T để gìn giữ đất có mồ mã đã chôn cất ba mẹ và người thân trong gia đình bà C1. Do đó, có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà C1, không có văn bản thỏa thuận giữa bà C1 và ông T2 về việc sáp nhập thửa đất vào tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 giữa bà C1 với bà T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.10] Tại Điều 77 Nghị định số 43 của Chính phủ quy định về cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền hủy giấy chứng nhận đã mất và cấp lại giấy chứng nhận, việc cấp lại giấy chứng nhận trong trường hợp này theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự (trên cơ sở khai nhận nhận di sản thừa kế được công chứng), không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[5] Đối với căn nhà cấp 4 và công trình xây dựng trên đất được bà C1 xây cất sau khi kết hôn với ông T2 nên có cơ sở để xác định giá trị nhà và công trình là tài sản chung của vợ chồng bà C1, ông T2. Ông T2 đã chết, trên đất có mồ mã của gia đình bà T; yêu cầu của bà T được Tòa án chấp nhận nên buộc bà T hoàn trả lại giá trị căn nhà theo Chứng thư thẩm định giá số 148/05/05/2023/TĐG LA-BDS ngày 05/5/2023 của Công ty Cổ phần T3 có giá trị là 217.204.986 đồng. Đối với cửa cổng, trụ cổng (số thứ tự 2, 3 của mục 3.2 Chứng thư thẩm định giá) do bà T xây dựng sau này; phần này không phải là tài sản chung của bà C1 ông T2 nên không buộc bà T trả lại giá trị cho ông T1, bà L.

[6] Đối với lời trình bày của bà Mai Thị B1 tại Đơn xác nhận ngày 05/7/2023 do phía bị đơn cung cấp có nội dung bà Bình bán thửa đất số 830 cho ông Đoàn Quang T2 và bà Hồ Thị C1; cả hai lần trả tiền đều có hai vợ chồng ông T2 và bà C1 cùng đi. Đơn xác nhận của bà B1 được thực hiện sau thời điểm Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm vụ án. Ngoài Đ1 xác nhận ký và ghi họ tên Mai Thị B1 thì bà B1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa bà B1 và bà C1 có sự tham gia của ông T2 nên Hội đồng xét xử không xem xét, đánh giá chứng cứ này.

[7] Từ những phân tích trên, thấy rằng: Việc ông T2 khai nhận di sản thừa kế, làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật nên vô hiệu. Ông T1, bà L khai nhận di sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên: Ông T1 và bà L có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, số cấp giấy DE 957264, số vào sổ cấp giấy GCN CS128883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022 để thi hành án là không chính xác. Trường hợp này cần kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không tính án phí trên số tiền nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị nhà cho bị đơn là thiếu sót. Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ bổ sung trong phần quyết định của bản án; tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

[8] Ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[10] Lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483, Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, 122, 457, 459, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 77 Nghị định số 43 của Chính phủ.

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26; Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T do bà Lê Thị Tú N đại diện theo ủy quyền về việc tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” đối với ông Đoàn Việt T1, bà Đoàn Thị Việt L.



Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Văn bản nhận di sản thừa kế của ông Đoàn Quang T2 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng C3.

- Văn bản khai nhận di sản của ông T1, bà L tại Văn phòng C3 ngày 05/4/2022.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thu hồi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1702, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, số cấp giấy DE 957264 và DE 957265, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS12883 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2022 cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L.

2. Buộc bà Hồ Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L số tiền nhà là 217.204.986 đồng (Hai trăm mười bảy triệu, hai trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi sáu ngàn đồng chẵn).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L đối với các yêu cầu sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị C1 cho bà Hồ Thị T được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 29/6/2009, số chứng thực 456.

- Hủy cập nhật biến động mang tên bà Hồ Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 519644 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/7/2007.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 733583 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Hồ Thị T ngày 23/10/2020.

- Công nhận cho ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L là đồng thừa kế của ông Đoàn Quang T2 và thực hiện việc chia thừa kế theo quy định của pháp luật đối với tài sản là thửa đất số 830, tờ bản đồ số 11 (số mới 1702, tờ bản đồ số 11), đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hồ Thị T số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá mà bà T đã nộp là 24.000.000 đồng.

5. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L có trách nhiệm liên đới chịu 1.200.000 đồng, được khấu trừ 600.000 đồng ông T1 và bà L đã nộp theo biên lai

thu số 0007851 và 0007850 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông T1 và bà L còn phải nộp thêm số tiền 600.000 đồng.

6.2. Bà Hồ Thị T phải chịu 10.860.249 đồng án phí, chuyển 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007851 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang thi hành án phí. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 8.360.249 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Việt T1 và bà Đoàn Thị Việt L mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004050, 0004049 cùng ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

8. 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

**Đinh Thị Ngọc Yến**