

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 122/2021/DS-PT

Ngày 06-4-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, 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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Trần Văn Quán

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – 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 06 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu 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 75/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số 145, đường T, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Mai H là luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn Luật sư Long An.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số 145 đường T, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L là luật sư của Văn phòng luật sư L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lữ Văn K là Trưởng Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố T, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền ngày 07/9/2020).

2. Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng V). Địa chỉ trụ sở: Số 12 đường B, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Bà Hồ Thị H (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1977.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 145 đường T, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Bà Trần Thị Bạch Đ, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số 145 đường T, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L, bị đơn.

(Ông H, bà L, bà H, ông L có mặt, các đương sự khác vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Cha của ông là ông Nguyễn Văn S và mẹ là bà Hồ Thị H có tài sản gồm 3.000m² đất lúa và 267m² đất thổ (thuộc thửa 32, tờ bản đồ số 2- 6a, tọa lạc tại đường T, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An). Năm 2003, cha ông mất không để lại di chúc nên bà H, ông và em gái là bà Nguyễn Thị L thỏa thuận để bà H đứng tên giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ). Bà H có hứa khi nào ông cần xây nhà thì bà H sẽ sang tên cho ông phần đất thổ diện tích khoảng 116,8m² thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 2-6a, tọa lạc tại đường T, phường 3, thành phố T, Long An.

Ngày 22/10/2013, bà H có làm giấy ủy quyền cho ông được xin phép xây dựng nhà cửa, ông cùng vợ là bà Trần Thị Bạch Đ xây nhà kiên cố từ tháng 10/2013 trên một phần thửa số 32 mà bà H đã cho và vợ chồng ông đã ở từ đó đến nay.

Từ trước đến nay, bà H đều thống nhất cho ông một phần thửa số 32 nhưng giữa ông và bà H cùng em gái Nguyễn Thị L có hiểu lầm trong sinh hoạt hàng ngày nên xảy ra xích mích. Tháng 3/2014, bà H có nhờ khu phố hòa giải về mâu thuẫn gia đình, tại cuộc hòa giải bà H xác nhận đồng ý cho ông một phần thửa số 32 có chiều ngang 9m, dài 13m mà vợ chồng ông đã cất nhà ở từ năm 2013. Tuy nhiên, sau khi hòa giải thì cuối năm 2014 bà H lại làm hợp đồng tặng cho (HĐTC) toàn bộ thửa 32 cho bà Nguyễn Thị L mà không nói cho ông biết. Khi biết sự việc, ông có yêu cầu bà L chuyển trả lại một phần thửa số 32 mà ông đã

cất nhà ở, nhưng bà L chỉ hứa mà không thực hiện. Năm 2018 ông tiếp tục nhờ khu phố hòa giải, bà L đồng ý chuyển cho ông một phần thửa 32 với diện tích 116,8m², khi làm thủ tục đo đạc thì bà L không chịu ký. Đến tháng 08/2019 ông lại tiếp tục gửi đơn nhờ Ủy ban nhân dân (UBND) phường 3 hòa giải tranh chấp, kết quả hòa giải thành và khi ông đưa bà L ký giáp ranh thì bà L không đồng ý nên ông mới khởi kiện. Việc bà H làm HĐTC bà L toàn bộ thửa số 32 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông. Tại thời điểm tặng cho thì trên thửa số 32 đã có căn nhà gia đình ông đang ở, bà H không hỏi ý kiến của ông. Vì vậy, HĐTC QSDĐ giữa bà Hồ Thị H và bà Nguyễn Thị L vô hiệu từ khi ký kết do làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 116,8m² thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 2-6a, tọa lạc tại phường 3, thành phố T, tỉnh Long An, do Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 935997 được UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp ngày 23/12/2014.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Hồ Thị H với bà Nguyễn Thị L ngày 02/12/2014 tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 407, quyền số 07 TP-CC-SCC/HĐGD.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 935997 được UBND thành phố T cấp ngày 23/12/2014 cho bà Nguyễn Thị L đối với phần diện tích 116,8m².

- Công nhận diện tích đất tại khu B là 116,3m² theo Mảnh trích đo địa chính số 3462-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/10/2019 và bản vẽ phân khu ngày 03/10/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 2-6a, tọa lạc tại đường T, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 935997 được UBND thành phố T cấp ngày 23/12/2014 cho bà Nguyễn Thị L, là thuộc quyền sử dụng của ông và ông được quyền đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị L do ông Nguyễn Hoàng Lan đại diện trình bày:

Bà L được bà H tặng cho QSDĐ thửa số 32 theo đúng quy định pháp luật và đã được UBND thành phố T, tỉnh Long An cấp GCN QSDĐ vào ngày 23/12/2014. Tại thời điểm năm 2013 khi ông H xây dựng nhà ở, bà H chỉ cho xây dựng tạm. Theo biên bản hòa giải năm 2018, 2019 do UBND phường 3, thành phố T lập thì bà L và bà H đồng ý cho ông H một phần thửa số 32 với diện tích ngang 9m dài hết đất, nhưng khi ông H đo đạc để làm thủ tục thì ông H đo đạc hết luôn thửa số 32 và ý muốn lấy hết thửa số 32 nên bà L không đồng ý. Khi bà H chết thì vợ chồng ông H không lo thủ tục mai táng cũng như hương khói cho bà H, nếu ông H có thái độ hòa nhã với em gái thì bà L sẽ đồng ý cho

ông H toàn bộ thửa đất số 32.

Theo văn bản của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T có ý kiến như sau:

Ngày 02/12/2014, bà Hồ Thị H đã thực hiện HĐTC QSDĐ cho bà Nguyễn Thị L được Văn phòng công chứng T chứng thực số 407, quyền số 7/TP/CC-SCC-HĐGD. Ngày 23/12/2014 bà L được UBND thành phố T cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 935997, số vào sổ CH 03654, thửa số 32, tờ bản đồ số 2-6a, diện tích 267m², loại đất ở tại đô thị. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ của người sử dụng đất như sau:

a/ Có GCN, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b/ Đất không có tranh chấp;

c/ QSDĐ không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

d/ Trong thời hạn sử dụng đất.

Căn cứ Điều 79 Nghị định 43/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng, của chung vợ và chồng.

Như vậy, từ các căn cứ nêu trên quy định về trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ cho người đang sử dụng đất thì việc cấp GCN QSDĐ đối với bà Nguyễn Thị L đã được thực hiện đúng trình tự và thủ tục như quy định, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo văn bản của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng T nay là Văn phòng công chứng V có ý kiến như sau: Vào ngày 02/12/2014, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ tặng cho QSDĐ giữa các bên: bà Hồ Thị H và Nguyễn Thị L. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục nên Văn phòng chứng nhận HĐTC QSDĐ số 407, quyền số 07/TP-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 02/12/2014. Việc chứng nhận HĐTC QSDĐ trên là đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Bạch Đ có bản tự khai nội dung sự việc như sau: Bà là vợ ông H, vào năm 2013 mẹ chồng bà là bà Hồ Thị H có cho ông H một phần thửa đất số 32 với diện tích 116,8m², tọa lạc tại phường 3, thành phố T, tỉnh Long An. Sau khi cho đất, cùng năm 2013 bà cùng ông H đã xây dựng nhà kiên cố trên một phần thửa đất này để sinh sống. Mẹ chồng cũng đã xây dựng tường ngăn cách với phần còn lại của thửa đất số 32. Sự việc tranh chấp giữa ông H và bà H, bà L; bà Đ không có ý kiến, mọi quyết định của ông H bà đều đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 244,

266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; áp dụng 135, 411 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Hồ Thị H với bà Nguyễn Thị L ngày 02/12/2014 tại Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng V), số công chứng 407, quyền số 07 TP-CC-SCC/HĐGD.

- Xác định quyền sử dụng đất tại vị trí khu B, diện tích đất là 116,3m² thuộc một phần thửa số 32, tờ bản đồ số 2-6a, tọa lạc tại đường T, phường 3, thành phố T, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 935997 được UBND thành phố T cấp ngày 23/12/2014 cho bà Nguyễn Thị L là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân H.

(Vị trí, tứ cận khu đất được xác định theo Mẫu trích đo địa chính số 3462-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/10/2019 và bản vẽ phân khu ngày 03/10/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H).

- Ông Nguyễn Xuân H có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 của Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của ông Nguyễn Xuân H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 23/12/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H không rút đơn khởi kiện, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày: Việc xây nhà của ông H không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng nên căn nhà tồn tại trên phần đất của bà H là không hợp pháp. Bà H hứa cho đất ông H với điều kiện là phải tách thửa được nhưng theo Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh Long An, thời điểm hứa cho phần đất

này không đủ điều kiện tách thửa nên không thể thực hiện được. Công văn số 1508/CN-VPĐKĐĐ ngày 07/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, công văn số 924/P.TN&MT ngày 08/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T cho phép tách thửa đất số 32 là sau thời điểm bà H hứa cho nên không áp dụng cho trường hợp này. Hơn nữa, việc hứa cho chỉ có hiệu lực khi các bên xác lập hợp đồng tặng cho có công chứng nhưng bà H không thực hiện thủ tục này với ông H mà với bà L và bà L được cấp QSDĐ thửa số 32, là quyền định đoạt của bà H. Việc tặng cho có hiệu lực pháp luật nên có giá trị ràng buộc còn lời hứa không thông qua thủ tục pháp lý nào là không có hiệu lực, không thể ràng buộc trách nhiệm của bà H. Với các lý do trên, xét thấy kháng cáo của bà L là có cơ sở, đề nghị chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

Luật sư Trần Thị Mai H và ông Nguyễn Xuân H thống nhất trình bày: Theo giấy ủy quyền ngày 22/10/2013 bà H ủy quyền cho ông H được phép đứng tên ký các giấy tờ có liên quan đến thủ tục đất đai xây dựng, điều này đã cho thấy ý chí của bà H là tặng cho ông H phần đất để ông H cất nhà. Tiếp đó tại các buổi hòa giải ở khu phố, UBND phường 3, bà H và bà L tái xác nhận là đã cho và tiếp tục đồng ý cho ông H phần đất có nhà này để ông H tách thửa đứng tên QSDĐ. Sau khi cho ông H phần đất này, ông H đã cất nhà ở từ năm đó đến nay, bà H lại tiếp tục lập hợp đồng tặng cho bà L thì hợp đồng tặng cho này phải bị vô hiệu do trái pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được đối với phần đất có nhà. Công văn số 1508/CN-VPĐKĐĐ, công văn số 924/P.TN&MT nêu trên đã xác định thửa đất số 32 đủ điều kiện tách thửa nên cấp sơ thẩm xử vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho giữa bà H với bà L, công nhận QSD phần đất có nhà cho ông H là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Bà H lập giấy ủy quyền cho ông H được phép đứng tên ký các giấy tờ có liên quan đến thủ tục đất đai xây dựng, ông H lập hồ sơ thiết kế thi công xây dựng nhà ở kiên cố. Khi xây nhà có làm đơn xin phép sửa chữa nhưng không có giấy phép xây dựng nên bị xử phạt hành chính 500.000 đồng, không buộc tháo dỡ nên căn nhà tồn tại là hợp pháp. Từ đó có cơ sở xác định bà H đã tặng cho ông H một phần thửa đất số 32, diện tích 116,8m², việc bà H lập HĐTC bà L đối với phần đất có nhà của ông H là vô hiệu vì đối tượng không thực hiện được. Theo công văn số 1508/CN-VPĐKĐĐ, công văn số 924/P.TN&MT diện tích 116,8m² là đủ điều kiện tách thửa cho ông H, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở. Bà L kháng cáo

nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên đề nghị không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Nguồn gốc thửa đất số 32 là của ông S và bà H, sau khi ông S chết bà H, ông H, bà L thống nhất lập tờ thuận phân để cho bà H được hưởng thừa kế và bà H được cấp GCN QSD thửa đất này. Ngày 02/12/2014, tại Văn phòng công chứng T bà H lập HĐTC bà L và bà L được cấp GCN QSD thửa đất số 32 vào ngày 23/12/2014.

[5] Tuy nhiên, trước đó ngày 22/10/2013 bà H lập giấy ủy quyền cho ông H được phép đứng tên ký các giấy tờ có liên quan đến thủ tục đất đai xây dựng, điều này đã chứng minh rằng ý chí của bà H là tặng cho ông H phần đất để xây nhà ở như ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông H phát biểu tại phiên tòa. Tiếp đó tại các buổi hòa giải ở khu phố (biên bản hòa giải ngày 16/3/2014, 20/8/2018), UBND phường 3 (biên bản hòa giải ngày 21/8/2019, 24/8/2019), bà H và bà L tái xác nhận là đã cho và tiếp tục đồng ý cho ông H phần đất 116,3m², một phần thửa số 32 có nhà ông H để ông H được tách thửa đứng tên QSDĐ. Trên thực tế ông H đã xây nhà ở kiến cô từ năm 2013 cho đến nay không ai tranh chấp, ông H bị xử phạt hành chính do xây nhà không có giấy phép nhưng không yêu cầu tháo dỡ vì thuộc trường hợp sửa chữa lại nhà do hiến đất giải tỏa làm đường nên việc tồn tại căn nhà này là hợp pháp như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà H đã tặng cho và đã giao phần đất 116,3m² này cho ông H từ năm 2013 cho đến nay, mặc dù việc tặng cho thông qua lời nói, hành vi (cho cất nhà ở) đối với QSDĐ là không phù hợp về hình thức nhưng việc bà H sau đó lại tiếp tục lập HĐTC bà L toàn bộ thửa đất số 32 bao gồm phần diện tích đã tặng cho ông H mà không có ý kiến gì của ông H là trái pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm xử tuyên bố vô hiệu một phần HĐTC giữa bà H và bà L đối với phần đất đã tặng cho ông H theo Điều 123, 408 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[7] Theo công văn số 1508/CN-VPĐKĐĐ, công văn số 924/P.TN&MT nêu trên, diện tích đất 116,3m² thuộc thửa đất số 32 có đủ điều kiện tách thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất này cho ông H để ông H làm thủ tục cấp QSD theo điểm c, d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai là có căn cứ. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy lời trình bày của luật sư Lê Văn L và bà L để cho rằng việc tặng cho giữa bà H với ông H chỉ là lời hứa, chưa lập HĐTC có công chứng nên không có hiệu lực, không có giá trị ràng buộc đối với diện tích đất 116,3m² là không có cơ sở. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Bà L bị bác kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 123, 408 Bộ luật dân sự 2015; điểm c, d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai; khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Hồ Thị H và Nguyễn Thị L ngày 02/12/2014 tại Văn phòng công chứng T nay là Văn phòng công chứng V, số công chứng 407, quyển số 07 TP-CC-SCC/HĐGD.

- Xác định quyền sử dụng đất tại vị trí khu B diện tích đất là 116,3m² thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 2-6a, tọa lạc tại đường T, phường 3, thành phố T, Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 935997 được UBND thành phố T cấp ngày 23/12/2014 cho bà Nguyễn Thị L là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân H.

(Vị trí, tứ cận khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 3462-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 01/10/2019 và bản vẽ phân khu ngày 03/10/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H).

- Ông Nguyễn Xuân H có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 của Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 25.500.000đ. Ông Nguyễn Xuân H đã nộp đủ nên bà L phải hoàn trả cho ông H số tiền 25.500.000đ (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002599 ngày 03/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0005053 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An nên bà L nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc