

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA -VŨNG TÀU**

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

Bản án số 09/2020/DS-ST
Ngày 29-4-2020
Về: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Di

2. Ông Phạm Hồng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Như, thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2017/TLST – DS ngày 27 tháng 6 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/QĐXX – ST ngày 11/02/2017 giữa các bên:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Thế C, sinh năm 1967 (Chết năm 2018).

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C: Anh Trương Minh Th, sinh năm 1993; Địa chỉ số 9/7B xã N, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh Ph, sinh năm 1978 và bà Đường Thị Thu Tr, sinh năm 1981; Địa chỉ tổ 11 xã N, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1 Bà Lê Thị Bạch T, sinh năm 1971; Địa chỉ số 27, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2 Anh Trương Bá Ph, sinh năm 1989

3.3 Chị Trương Thị Tường V, sinh năm 1991

3.4 Anh Trương Minh Th, sinh năm 1993

3.5 Chị Trương Thị Hương D, sinh năm 2003

Cùng trú tại số 9/7B xã N, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bà Lê Thị Bạch T là người giám hộ cho con Trương Thị Hương D.

3.6 Ủy ban nhân dân huyện Long Điền; Địa chỉ: huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của UBND: Ông Trần Minh H-Phó trưởng Phòng Tài nguyên & Môi trường.

3.7 Bà Trần Thị Th, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 3/5C, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.8 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Địa chỉ: huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Người làm chứng: Ông Võ Văn Th, sinh năm 1944; Địa chỉ: Số 5/12 xã N, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 13-6-2017; ngày 11-02-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa ông Trương Thế C và anh Trương Minh Th đều trình bày:

Vào năm 2009, ông Trương thế c được chị ruột là bà Trương thị M(chết) cho 01 mảnh đất diện tích 300m² tại ấp An Phước xã An Ngãi, huyện Long Điền để xây nhà ở, vì đất chưa có sổ đỏ nên bà M làm giấy tay có ông Võ Văn Thọ là Trưởng ấp làm chứng ký xác nhận. Cùng năm 2009, ông C xây dựng nhà kiên cố để ở, bà M có xuống đất chỉ vị trí cho ông C xây dựng nhà. Sau khi xây dựng nhà ông C đến Công an xã An Ngãi xin cấp hộ khẩu, địa phương xác nhận có nhà, đất ở tại địa phương nên được cấp sổ hộ khẩu theo quy định. Gia đình ông C ở ổn định đến nay không tranh chấp gì. Năm 2012, bà M làm sổ đỏ ngày 30-11-2012 được UBND huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 thửa số 440, tờ bản đồ số 05, diện tích 656,6m² đứng tên Trương Thị M. Sau đó, làm thủ tục tặng cho con là ông Võ Thanh P bà Đường Thị Thu Tr được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Long Điền xác nhận ngày 08-01-2014. Tháng 4/2014, Ông Ph bà Tr chuyển nhượng cho bà Trần Thị Th, ông C biết được làm đơn đề nghị UBND xã An Ngãi không ký thủ tục sang tên cho bà Th. Sau đó, bà Th nộp đơn kiện Ông Phong tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2016/QĐST-DS ngày 14-6-2016 của Tòa án Long Điền công nhận các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bà Th có nghĩa vụ trả sổ đỏ cho Ông Phong. Do không hiểu biết pháp luật ông C nghĩ là vụ án đã giải quyết xong nên yên tâm làm ăn không làm thủ tục tách thửa đất theo quy định. Đến ngày 01-6-2017, ông C nhận được Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và buộc gia đình ông C di dời toàn bộ tài sản đi nơi khác. Ông C làm đơn khiếu nại việc kê biên và dẫn đến tranh chấp tại Tòa. Tại Tòa ông C có các yêu cầu sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 thửa 440, tờ bản đồ số 05 diện tích 656,6m² đứng tên bà Trương Thị M, sau đó chỉnh lý tặng cho Ông Ph bà Tr ngày 08-01-2014, đối với diện tích 300m² đất của ông C đang sử dụng ở.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích 300m² đất đang ở cho ông C.

Ngày 06-01-2018, ông Trương thế C chết tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 11-02-2019, ông Trương Minh Th yêu cầu: Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 24-10-2019 thuộc một phần thửa số

97(Số cũ 440), tờ bản đồ số 26(Số cũ 05) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418241 cấp ngày 30-11-2012 và chỉnh lý tặng cho ông Võ Thanh P bà Đường Thị Thu Tr ngày 08-01-2014.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa bị đơn ông Võ Thanh P xác nhận:

Về nguồn gốc thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 thửa số 440, tờ bản đồ số 05, diện tích 656,6m² đứng tên Trương thị M và tặng cho Ông Ph bà Tr theo ông C và Ông Th trình bày là đúng. Năm 2009, bà M có cho ông C (Cậu ruột) diện tích đất khoảng 300m² hai bên có lập giấy tay cam kết việc cho đất, chỉ nói miệng khoảng diện tích 300m² chứ không đo đạc thực tế(tại thời điểm đó bà M chưa được cấp giấy đất). Sau khi nhận đất ông C cất nhà ở với vợ và các con cho đến nay.

Khi bà M làm giấy đất xong thì không làm thủ tục tách thửa cho ông C được vì đất nông nghiệp và không đủ diện tích. Năm 2014, bà M làm thủ tục tặng cho Ông Ph bà Tr toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ông Phong xác nhận đất này là đất mẹ cho con là Ông Phong, vì Ông Phong có vợ bà Tr nên làm thủ tục tặng cho bà Tr đứng tên cùng nhưng quyền định đoạt đất là Ông Phong. Nay Ông Phong cũng đồng ý cho các em(con ông C) diện tích đất hiện tại đang sử dụng, cụ thể diện tích đất theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 24/10/2019.

Về giấy chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM BM 418242 cấp ngày 30/11/2012 hiện nay do bà Trần Thị Th giữ. Nguyên do bà Th giữ giấy là vào năm 2014 Ông Phong và bà Tr ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th, hợp đồng được Văn Phòng công Long Điền chứng thực ngày 12-4-2014.

Ngày 06-6-2016, giữa Ông Ph bà Tr với bà Th có thỏa thuận tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2014 giữa Ông Ph bà Tr với bà Th vô hiệu và bà Th phải trả lại giấy chính đất cho Ông Phong đã được Tòa án nhân dân huyện Long Điền công nhận theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2016/QĐST-DS ngày 14/6/2016, thực tế bà Th không thực hiện việc cam kết.

Đối với bà Đường Thị Thu Tr: Ông Phong xác nhận sau khi làm ăn thua lỗ bà Tr bỏ đi đâu ông không rõ nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Tuyết: Bà Lê Thị Bạch T và ông Trương thế C có quan hệ là vợ chồng. Năm 2014, ông C bà Tuyết thỏa thuận ly hôn được Tòa án nhân dân huyện Long Điền công nhận theo Quyết định số 170/QĐST-HNGĐ ngày 24-11-2014.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-01-2019, bà Tuyết có ý kiến như sau: Căn nhà mang số 9/7B ấp An Phước, xã An Ngãi, huyện Long Điền do bà và ông Trương thế c xây dựng năm 2009. Sau khi xây xong nhà bà cùng ông C và 04 người con Trương Bá Ph, Trương Minh Th, Trương Thị Tường V và Trương Thị Hướng D sinh sống đến khi bà làm thủ tục ly hôn với ông C. Căn nhà hiện nay do vợ chồng Trương Minh Th đang sinh sống. Bà Tuyết xác nhận đất cất nhà thửa số 440, tờ bản đồ số 05 là của bà Trương thị Mchị gái ông Trương thế c cho riêng ông C chứ không cho bà nên đó là tài sản riêng của ông C. Trường hợp Tòa đồng ý yêu cầu của ông C thì bà đề nghị để cho các con của bà với ông C quản lý sử

dụng, không yêu cầu Tòa chia giá trị căn nhà cho bà cùng ông C xây dựng. Bà Tuyết cam đoan không khiếu nại bất kỳ vấn đề nào khác có liên quan đến nhà đất tọa lạc số 9/7B ấp An Phước, xã An Ngãi, huyện Long Điền.

2. Anh Trương Bá Ph, Trương Minh Th, Trương Thị Tường V và Trương Thị Hương D: Chúng tôi là con ruột của ông Trương thế c và Lê Thị Bạch T. Ông C bà Tuyết đã ly hôn năm 2014. Ngoài 04 người con là chúng tôi thì ông C bà Tuyết không có con riêng hay con nuôi khác. Cha mẹ ông C hiện đã chết. Về căn nhà mang số 9/7B ấp An Phước, xã An Ngãi, huyện Long Điền do bà Tuyết ông C xây, chúng tôi còn nhỏ không bỏ ra khoản tiền nào để xây cất hay sửa chữa. Ông C chết năm 2018. Qua yêu cầu của ông C chúng tôi nhất trí đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 300m² thuộc thửa số 440, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã An Ngãi cho chúng tôi cùng sử dụng và không yêu cầu Tòa án chia kỹ phần cho mỗi người. Chúng tôi (Vy, Phước và Dương) đồng ý ủy quyền cho Trương Minh Th là người thay mặt ông C tranh chấp với Ông Ph bà Tr.

3. Ông Trần Minh H:

- Ngày 03/8/2012, bà Trương thị Mcó làm đơn xin cấp giấy đất thừa số 50, tờ bản đồ 05 tại xã An Ngãi đối với diện tích 2.257,2m².

- Ngày 09/11/2012, UB xã An Ngãi xác nhận nguồn gốc thửa đất do bà Võ Thị Nhẫn khai phá sử dụng trước năm 1993. Đến ngày 06/7/1996, bà Nhẫn và con bà Mai Thị Ngôn chuyển nhượng lại cho bà M sử dụng ổn định liên tục.

- Ngày 16/11/2012, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Long Điền xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

- Ngày 28/12/2012, Phòng TN&MT tờ trình số 5104 đề nghị UBND huyện phê duyệt cấp giấy đất cho bà M.

- Ngày 30/11/2012, bà M được cấp theo số BM 418242 đối với thửa 440; 656,6m² (cho số thửa mới tách ra từ thửa 50); Số BM 418244 đối với thửa số 50: 1.600m² CLN, tờ bản đồ số 05. Ranh giới các thửa theo sơ đồ vị trí ngày 16/11/2012.

- Ngày 13/11/2013, bà M lập hợp đồng tặng cho ông Võ Thanh P bà Đường Thị Thu Tr quyền sử dụng đất 440, tờ bản đồ số 5. Hợp đồng được Phòng công chứng Long Điền chứng thực.

- Ngày 08/01/2014, Văn phòng đăng ký chính lý sang tên cho Ông Ph bà Tr trên trang số 03 của giấy chứng nhận số BM 418242.

Việc cấp giấy đất cho bà M, bà M tặng cho Ông Phong đúng theo quy định tại thời điểm giải quyết hồ sơ. Tại Tòa, Ông Th người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của ông C rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Bà Trần Thị Th: Năm 2014, bà Th có cho Ông Ph bà Tr mượn số tiền 250.000.000 đồng, Ông Phong có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số BM 418242 ngày 30/11/2012 đứng tên bà M và tặng cho Ông Ph để làm tin, Ông Ph có đưa cho bà Th xem giấy cho đất của bà M với ông C nên bà Th biết căn nhà có trên đất là của ông C (cậu của Ph) đồng thời Ông Ph có giải thích cho bà Th biết để đăng ký hộ khẩu và mắc điện nước bà M có làm giấy tay cho đất đó. Bà Th xác nhận hiện bà đang giữ giấy chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 ngày 30/11/2012 đứng tên bà M và tặng cho Ông Ph bà Tr, việc

mua bán đất của bà Th và Ông Ph bà Tr là hợp pháp nên bà Th không yêu cầu Tòa án giải quyết.

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền: Căn cứ Quyết định thi hành án số 16/QĐ-CCTHADS ngày 06-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền, ngày 01-6-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền ban hành quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 440, tờ bản đồ số 05(số mới 97, tờ bản đồ 26) diện tích 656,6m² của ông Võ Thanh P và bà Đường Thị Thu Tr theo giấy chứng nhận số BM 418242 ngày 30-11-2012, tặng cho ngày 08-01-2014. Khi đến đất thi hành theo thủ tục thì xảy ra tranh chấp với ông Trương thế c(người đang ở trên đất). Ngày 28-6-2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền ban hành quyết định số 30/ QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền có ý kiến(Công văn số: 78/CCTHADS ngày 02-3-2020) như sau: Căn cứ khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền sẽ xử lý tài sản của ông Võ Thanh P bà Đường Thị Thu Tr theo Quyết định của Tòa án.

6. Người làm chứng ông Thọ trình bày: Thời điểm năm 2009, ông Thọ là Trưởng ấp An Phước, xã An Ngãi, huyện Long Điền. Ngày 09-6-2009, ông Thọ có ký xác nhận vào giấy cho đất của bà Trương thị M đối với ông Trương thế c, diện tích khoảng 300m², đất tọa lạc tại ấp An Phước xã An Ngãi. Nguồn gốc đất của bà M nhận chuyển nhượng lại của bà Ngôn. Sau khi bà M cho đất ông C về làm nhà ở cho đến nay. Năm 2018 ông C chết và các con ông C đang ở. Tôi khẳng định đất gia đình ông C đang ở là của bà M cho.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án, Thẩm phán tuân theo quy định của pháp luật tại Điều 198 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự tuân theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên xét xử: Hội đồng xét xử, thư ký và người tham gia tố tụng tuân theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Phân tích nội dung có gửi bài phát biểu kèm theo trong hồ sơ. Từ các phân tích trên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với bị đơn, công nhận phần đất Ông Ph cho các con ông C theo sơ đồ đo vẽ ngày lập ngày 24-10-2019 được ký hiệu lô B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Trương thế c chết năm 2018(Giấy chứng tử ngày 07-01-2018) theo xác nhận của bà T thì bà và ông C có 04 người con chung Trương Bá Ph, Trương Thị Tường V, Trương Minh Th và Trương Thị Hường D. Ngoài 04 người con bà T xác nhận bà và ông C không có con riêng hay con nuôi. Cha mẹ ông C đã chết nên hàng kế thừa nghĩa vụ tố tụng của ông C là các Anh (chị) Ph, V, Th, D và bà T.

- Chị Trương Thị Hương D sinh ngày 28-11-2003 nên người đại diện hợp pháp của chị D là bà Lê Thị Bạch T. Tại giấy ủy quyền ngày 19-01-2018, bà T, anh Ph, chị Vi và D đồng ủy quyền cho anh Trương Minh Th tiếp tục thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Trương thế c và tại biên bản lấy lời khai ngày 16-01-2019, bà Tuyết xác nhận bà và ông C đã ly hôn ngày 24-11-2014 theo Quyết định số 170 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền và thửa đất số 440, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp An Phước xã An Ngãi, huyện Long Điền là tài sản riêng của ông C, bà T không yêu cầu Tòa án xác định giá trị cất nhà cho bà, bà đồng ý để lại hết cho các con nên bà T không còn quyền lợi ích gì trong vụ án tranh chấp giữa ông Trương Thế Th với Võ Thanh P bà Đường Thị Thu Tr.

- Bà Lê Thị Thanh D (vợ Trương Minh Th); Võ Thế K (chồng Trương Thị Tường V) và Nguyễn Thị Anh Tr (vợ Trương Bá Ph) xác nhận từ khi về làm dâu, rể của ông C không bỏ khoản tiền nào sửa chữa nhà số 9/7B ấp An Phước, nên KHÔNG Phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Bà Trần Thị Th, bà Đường Thị Thu Tr được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt không lý do, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt của đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Anh Ph, chị V và chị D có đơn yêu cầu được vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền xét xử: Tại đơn khởi kiện ngày 11-02-2019, ông Trương Minh Th xin rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 cấp ngày 30-11-2012 đứng tên bà Trương Thị M; Ngày 08-01-2014 chính lý tặng cho ông Võ Thanh P bà Đường Thị Thu Tr nên Tòa án đình chỉ yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Th yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông C theo giấy cho đất của bà M ngày 09-6-2009, xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và đất tranh chấp tọa lạc tại, huyện Long Điền nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 09-6-2009, bà Trương thị M có viết giấy cho đất như sau: “Tôi đứng tên dưới đây là Trương thị M cư ngụ tại ấp An Phước xã An Ngãi, huyện Long Điền. Trước đây tôi có mua của bà Năm Ngôn miếng đất nay tôi cho em tôi Trương thế c cất nhà ở với diện tích là 300m-để xin tách hộ khẩu về An Ngãi”. Giấy cho đất được ông Võ Văn Th (là trưởng ấp An Phước tại thời điểm này ký xác nhận). Từ sau khi được bà M cho đất ông C cất nhà ở đến năm 2018 thì chết hiện nay ông Trương Minh Th(con ông C) đang ở KHÔNG Phát sinh tranh chấp tại địa phương và phù hợp lời khai của ông Trương Minh Th và ông Võ Thanh Ph tại Tòa án trong quá trình tham gia tố tụng.

Do khi bà M cho ông C đất thì bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình nên không xác định được số thửa hay số tờ bản đồ, nhưng theo xác nhận của Ông Ph, Ông Th và ông Th diện tích đất mà bà M(mẹ của Ông Ph) cho ông Trương thế c chính là một phần trong diện tích đất 656,6m² mang thửa số 440, tờ bản đồ số 05 (Số mới 97 tờ bản đồ 26) bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 cấp ngày 30-11-2012. Sau khi bà

M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì là đất nông nghiệp và không đủ diện tích nên cũng không tách thửa được cho ông C. Hiện tại, ông C bà M đều chết và bà M làm thủ tục tặng cho Ông Ph bà Tr đồng thời bà Th lại là người giữ giấy chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giao trả lại cho ông Võ Thanh Ph theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân huyện Long Điền số: 14/2016/QĐST-DS ngày 14-6-2016(bà Trần Thị Th có nghĩa vụ giao trả cho ông Võ Thanh Ph bà Đường Thị Thu Tr bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 cấp ngày 30-11-2012 cho bà Trần Thị M) dẫn đến tranh chấp tại Tòa.

Tại phiên tòa: Ông Th có yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho các con của ông Trương thế c(chết) là Trương Bá Ph, Trương Thị Tường V, Trương Minh Th và Trương Thị Hương D diện tích 274,4m² (tọa độ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11) thửa số 440, tờ bản đồ số 05(số mới 97, tờ bản đồ 26) một phần trong diện tích 656,6m² theo giấy chứng nhận số BM 418242 ngày 30-11-2012 đứng tên bà Trương Thị M, tặng cho ông Võ Thanh Ph bà Đường Thị Thu Tr vào ngày 08-01-2014 đúng theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24-10-2019(ký hiệu Lô B), được Ông Phong đồng ý, xác nhận. Do bà Tr bà Th vắng mặt nên không ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Như trên phân tích bà Trương Thị M, Ông Ph là chủ sử dụng đất đã thực hiện quyền định đoạt của mình cho ông C cất nhà ở, ông C sinh sống từ năm 2009 đến nay nên việc thực hiện “Hợp đồng về quyền sử dụng đất” giữa bà M Ông Ph với ông C phù hợp theo quy định tại Điều 457 và 500 Bộ luật dân sự nhưng xét về hình thức hợp đồng cho đất: Giấy cho đất ngày 09-6-2009 được ký kết giữa bà M và ông C chưa đúng quy định tại các Điều 459, 501 và 502 Bộ luật dân sự.

Trên thực tế việc cho đất sử dụng đất từ năm 2009 đến năm 2014 khÔng Phát sinh tranh chấp tại địa phương. Đến năm 2014 do việc làm ăn của Ông Ph bà Tr thất bại dẫn đến việc Ông Ph ký chuyển nhượng đất cho bà Th, bà Th lại giữ giấy chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh việc tranh chấp giữa bà Th và Ông Ph bà Tr. Kết quả giải quyết tranh chấp giữa bà Tr Ông Ph và bà Th là Quyết định số 14 ngày 14-6-2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền nhưng bà Th lại là người không thực hiện cam kết và cơ quan có thẩm quyền không xử lý triệt để vụ việc này.

Ngày 06-10-2016, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Điền ban hành Quyết định số 16/QĐ-CCTHADS “Thi hành án theo yêu cầu” về nghĩa vụ của ông bà Tr đối với bà Th; Ngày 01/6/2017, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Điền ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng diện tích đất 656,6m² thuộc thửa số 97, tờ bản đồ 26 (thửa số cũ là 440, tờ bản đồ số 05) tọa lạc tại xã N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất ở số BM 418242 ngày 30/11/2012. Ngày 28-6-2017, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Điền ban hành Quyết định số 30/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án (Quyết định số 16 ngày 06-10-2016). Tại Công văn số 78/CCTHADS ngày 02-3-2020 thì Chi cục thi hành án Dân sự huyện Long Điền có ý kiến: “Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Trương Minh Th, nghĩa là Ông Th được hưởng ½ diện tích đất mà Chi

cục đã kê biên của Ông Ph bà Tr thì Chi cục sẽ xử lý tài sản theo Quyết định của Tòa án”. Do đó cần phải xử lý lại vụ việc cho đúng theo quy định của pháp luật bằng việc ghi nhận ý chí tự nguyện của Ông Ph cũng là nguyện vọng của bà M cho ông C một phần diện tích đất đã sử dụng làm nhà ở. Theo xác nhận của anh Ph, Th, chị V và D đề nghị công nhận phần đất bà M cho ông C nhưng không yêu cầu chia kỹ phần cho từng người vì vậy cần ghi nhận cho các con ông C là thỏa đáng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi, hủy bỏ hoặc buộc bà Trần Thị Th giao nộp lại giấy chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 ngày 30-11-2012 để thực hiện thủ tục về quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Ph thì buộc Ông Ph bà Tr thực hiện nghĩa vụ của ông bà theo các quyết định của Tòa án.

Kiến nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền ban hành quyết định thi hành nghĩa vụ của Ông Ph bà Tr theo tinh thần Công văn số 78 ngày 02-3-2020.

[3] Chi phí tố tụng (đo vẽ, thẩm định, định giá...) tổng chi 6.017.807đ (Sáu triệu không trăm mười bảy ngàn tám trăm lẻ bảy đồng) ông Trương Minh Th tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Trương Minh Th tự nguyện chịu nên phải nộp 300.000 đồng, được hoàn trả số tiền 1.700.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, khoản 2 Điều 244 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 457, 459, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 cấp ngày 30-11-2012 đứng tên bà Trương Thị M, ngày 08-01-2014 chính lý tặng cho ông Võ Thanh Ph bà Đường Thị Thu Tr.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Th đối với ông Võ Thanh Ph và bà Đường Thị Thu Tr, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Công nhận quyền sử dụng diện tích 274,4m² đất (tọa độ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 được ký hiệu Lô B) cho các anh(chị) Trương Minh Th, Trương Bá Ph, Trương Thị Tường V và Trương Thị Hường D là một phần trong diện tích đất 656,5m² tọa lạc tại xã An N. Đất được cấp giấy chứng nhận số BM 418242 ngày 30-11-2012 thửa số 440, tờ bản đồ số 05(số mới 97, tờ bản đồ 26) đứng tên bà Trương Thị M, cập nhật tặng cho của ông Võ Thanh Ph và bà Đường Thị Thu Tr ngày 08-01-2014 (Kèm theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24-10-2019).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi phí làm thủ tục giấy tờ đất đương sự phải tự chịu.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi, hủy bỏ hoặc buộc bà Trần Thị Th giao nộp lại giấy chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418242 ngày 30-11-2012 theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14 ngày 14-6-2016 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trương Minh Th tự nguyện nộp 300.000(Ba trăm ngàn đồng) nên được khấu trừ số tiền: 2.000.000đ(Hai triệu)đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006468 ngày 27-6-2017 của Chi cục thi hành án dân huyện Long Điền và anh Trương Minh Th được hoàn trả số tiền 1.700.000(Một triệu bảy trăm ngàn) đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt quyền kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BRVT
- Viện kiểm sát huyện Long Điền
- Chi cục thi hành án huyện Long Điền
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Võ Thị Thanh Trúc