

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST

Ngày: 09-12-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và
yêu cầu 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Diệu

2. Bà Nguyễn Thị Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh – 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 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 25/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1966.

Cư trú tại: Số 263, Ấp 3, xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Hòa T, sinh năm 1984. Cư trú tại: Ấp 6, xã N, huyện B, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 13/12/2016).

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1976.

Cư trú tại: Số 264, Ấp 3, xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1963 (chồng của bà X).
 2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1991 (con của bà X).
- Cùng cư trú tại: Số 263, Ấp 3, xã M, huyện Thủ T, Long An.
3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1941 (mẹ của bà X).
- Cư trú tại: Số 264, Ấp 3, xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.
4. Ông Đỗ Văn A, sinh năm 1960.
- Cư trú tại: Ấp An Hòa 1, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.
5. Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1964 (chết năm 2012).
- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B:
- 5.1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1970 (vợ ông B).
 - 5.2. Chị Đỗ Thị Cẩm V, sinh năm 1993 (con ông B).
- Cùng cư trú tại: Số 43/7/1D, Đường C, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.
- 5.3 Ông Đỗ Si P, sinh năm 1983 (con ông B).
- Cư trú tại: Ấp 3, xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.
6. Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1972.
- Cư trú tại: Số 7/4/6, Đường C, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.
7. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1973.
- Cư trú tại: Số 55/8/1, Đường C, khu phố B, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.
8. Ủy ban nhân dân xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T – Chủ tịch.*
9. Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn S – Chủ tịch.*
- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T – Phó Chủ tịch. (Văn bản ủy quyền số 1181/UBND-NC ngày 27/10/2021).*
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng N – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thủ Thừa.*
- (Ông T và ông B có mặt; Những người còn lại vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 10/8/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2016, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Đỗ Thị X và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Hòa T trình bày:*

Vào ngày 17/6/1997, bà Lê Thị T được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 08 thửa đất gồm các thửa số 926, 930, 1382, 1383, 1450, 1451, 1452, 1457 có tổng diện tích là 28.062m², thuộc các tờ bản đồ số 02 và 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Theo nội dung “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 03/11/1995 thì bà T ghi nguồn gốc sử dụng 04 thửa số 926, 930, 1382, 1383 là của ông bà để lại; còn 04 thửa số 1450, 1451, 1452, 1457 là do nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Quang T vào năm 1992. Đến năm 2001, bà T tặng cho bà X (tặng cho bằng miệng) một phần đất có diện tích khoảng 150m² thuộc một phần của hai thửa số 926 và 930 để cất nhà tạm để ở. Đến năm 2006, bà X tháo dỡ căn nhà cũ và xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất có diện tích 150m² nói trên. Đến ngày 31/3/2008, bà T tặng cho con là ông Đỗ Văn C toàn bộ 04 thửa đất số 926, 930, 1382, 1383 trong đó có 150m² đất mà bà T đã tặng cho bà X xây dựng nhà để ở.

Nay căn cứ Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 19/6/2018, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An và công nhận 210,6m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà X.

- Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

- Hủy một phần hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cho ông Đỗ Văn C cấp cùng ngày 11/4/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

**Bị đơn là ông Đỗ Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn B, ông Trần Văn T, bà Lê Thị T, ông Đỗ Văn A, ông Đỗ Văn Đ, ông Đỗ Văn D; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B gồm bà Trần Thị K, bà Đỗ Thị Cẩm V, ông Đỗ Sĩ P: Sau khi thụ lý vụ án này, các đương sự này đã được Tòa án tiến hành tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành lập Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.*

**Ủy ban nhân dân xã M, huyện Thủ T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

**Tại Văn bản số 121/UBND-NC ngày 26/01/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa trình bày: Ngày 17/6/1997, UBND huyện Thủ Thừa cấp*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Lê Thị T với tổng diện tích là 28.062m² đất trong đó có các thửa số 926, 930, tờ bản đồ số 03. Quá trình kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà T căn cứ vào sổ bộ và bản đồ không ảnh, không đo đạc thực tế.

Ngày 11/4/2008, UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 970779 cho ông Đỗ Văn C đối với thửa số 926 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 970780 đối với thửa số 930, cùng tờ bản đồ số 03 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 32 quyền số 0I/TP/CC-STC/HĐGD lập giữa bà Lê Thị T với con ruột là ông Đỗ Văn C được UBND xã Mỹ Thạnh chứng thực ngày 31/3/2008 là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng.

Nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Hòa T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An và công nhận 210,6m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà X.

- Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

- Hủy một phần của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cho ông Đỗ Văn C cấp cùng ngày 11/4/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- + Về thẩm quyền giải quyết: Đây là loại kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc phạm vi điều chỉnh của Bộ luật dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó, Tòa án tiến hành thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- + Về quan hệ pháp luật: Việc Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Nguồn gốc các thửa đất số 926, 930, tờ bản đồ số 3, tại ấp 3, xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An hiện đang tranh chấp là của cha mẹ ông Đỗ Văn T2 (con một) thừa kế của cha mẹ. Năm 1983, ông T2 chết thì đến năm 1997, bà Lê Thị T (vợ ông T2) đi đăng ký kê khai lần đầu và được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Công văn số 121/UBND-NC ngày 26/01/2018 của UBND huyện Thủ Thừa thì thửa số 926 và 930, tờ bản đồ số 3 cấp cho bà Lê Thị T là cấp lần đầu căn cứ vào bản đồ không ảnh, không đo đạc thực tế. Đồng thời ngày 11/4/2008, UBND huyện Thủ Thừa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn C đối với hai thửa đất nêu trên là theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C.

Tuy nhiên, bà Đỗ Thị X được mẹ ruột là bà Lê Thị T cho một phần đất thuộc một phần thửa số 926, 930 vào năm 2001 bà X đã xây nhà ở (nhà cột cây, vách lá, mái tole) ổn định cho đến năm 2006 thì bà X tiến hành xây dựng nhà ở kiến cố (nhà cấp 4, bê tông cốt thép). Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là bà Lê Thị T và người được tặng cho là ông Đỗ Văn C và công nhận quyền sử dụng đất cho bà X đối với phần đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng và lối đi vào nhà của bà X.

Theo Biên bản lấy lời khai của ông Đỗ Văn A là anh của bà X thì ông xác định khi bà X được cho phần đất nêu trên để ở thì anh em trong nhà ai cũng biết và không có tranh chấp.

Bị đơn ông Đỗ Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, ông Đỗ Văn Đ, ông Đỗ Văn D không có lời khai; nhưng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2017 thì bị đơn ông Đỗ Văn C thừa nhận bà T có cho bà X phần đất cất nhà ở.

Xét thấy việc bà X được bà T cho đất vào năm 2001, bà X sử dụng cất nhà sinh sống ổn định đến năm 2006 thì cất nhà cấp 4 cho đến nay. Thời điểm bà T cho đất bà X thì bà T vẫn là chủ sở hữu nên có quyền định đoạt. Đến năm 2008 thì ông C được tặng cho quyền sử dụng đất nhưng đã có nhà của bà X trên đất. Do đó UBND huyện Thủ Thừa căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/3/2008 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C luôn phần đất của bà X là ảnh hưởng quyền và lợi ích của bà X.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X.

Từ đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về các yêu cầu sau:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện

tích 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An và công nhận 210,6m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà X.

- Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

- Hủy một phần của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C cùng ngày 11/4/2008 đối với các Khu B, E, F, G; có tổng diện tích là 210,6m²; thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Đỗ Thị X khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001; công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị X và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008. Đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp hợp đồng dân sự nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ngoài ra, bà X còn yêu cầu hủy một phần của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C cùng ngày 11/4/2008 nên căn cứ Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Thủ Thừa:

Bị đơn là ông Đỗ Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn T, bà Lê Thị T, ông Đỗ Văn A, ông Đỗ Văn Đ, ông Đỗ Văn D; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B gồm bà Trần Thị K, chị Đỗ Thị Cẩm V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2020, anh Đỗ Si P đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

- Ngày 09/11/2021, ông Nguyễn Hoàng N – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Thủ Thừa có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Thủ Thừa nêu trên.

[3] Về việc phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B không hợp tác trong suốt quá trình giải quyết vụ án:

Sau khi thụ lý vụ án này, Tòa án tiến hành trưng cầu đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng phía bị đơn không hợp tác, không cho đo đạc. Đến lần đo đạc thứ 03, Tòa án đề nghị Công an xã xã Mỹ Thạnh và Công an huyện Thủ Thừa hỗ trợ thì mới đo đạc được phần đất tranh chấp. Ngoài ra, phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn B không hợp tác, không đến Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tòa án ra Thông báo về việc phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành lập Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được. Sau đó, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm, Giấy báo phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng những người tham gia tố tụng nói trên vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[4] Về việc yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[4.1] Về việc bà Đỗ Thị X khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An và công nhận 210,6m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà X.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 19/6/2018 thì tổng diện tích phần đất tranh chấp là 210,6m² gồm: Khu B, diện tích 48,7m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa số 926; Khu E, diện tích 54m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa số 926; Khu F, diện tích 85,6m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 930; Khu G, diện tích 22,3m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 930, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Theo Chứng thư Thẩm định giá số Vc 18/10/278/BDS-LA ngày 02/10/2008 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam thì trên phần đất 210,6m² hiện có các tài sản sau:

- 01 căn nhà cấp 4 do bà Đỗ Thị X xây dựng vào năm 2006, có diện tích 108,6m², có kết cấu: Nhà kiên cố, nền lát gạch men, cột bê tông cốt thép, mái tole fibro xi măng, cửa gỗ, hệ thống điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh.

- 01 nhà vệ sinh do bà Đỗ Thị X xây dựng vào năm 2006, có diện tích 4,6m², có kết cấu: Nền lát gạch tàu, tường xây gạch 10cm, tráng xi măng, đỡ mái bằng gỗ, mái tole fibro xi măng, thiết bị vệ sinh đầy đủ, hệ thống điện nước sinh hoạt bình thường.

Tổng giá trị căn nhà cấp 4 và nhà vệ sinh nói trên là 337.460.800 đồng.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Ông Đỗ Văn T2 (chết năm 1983) và bà Lê Thị T có 06 người con gồm ông Đỗ Văn A, ông Đỗ Văn B (chết năm 2012, ông B có vợ là bà Trần Thị K và 02 con là chị Đỗ Thị Cẩm V và anh Đỗ Si P); bà Đỗ Thị X, ông Đỗ Văn Đ, ông Đỗ Văn D và ông Đỗ Văn C.

Vào ngày 17/6/1997, bà Lê Thị T được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 08 thửa đất trong đó có 04 thửa số 926, 930, 1382, 1383, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Theo nội dung “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” ngày 03/11/1995 thì nguồn gốc sử dụng 04 thửa số 926, 930, 1382, 1383 là của ông bà để lại. Đến năm 2001, bà T tặng cho bà X (tặng cho bằng miệng) một phần đất có diện tích khoảng 150m² thuộc một phần của hai thửa số 926 và 930 để cất nhà tạm để ở. Đến năm 2006, bà X tháo dỡ căn nhà cũ và xây dựng một căn nhà cấp 4 kiên cố trên phần đất có diện tích 150m² nói trên. Đến ngày 31/3/2008, bà T tặng cho con là ông Đỗ Văn C toàn bộ 04 thửa đất số 926, 930, 1382, 1383 trong đó có 150m² đất mà bà T đã tặng cho bà X xây dựng nhà để ở. Đến ngày 11/4/2008, ông C được UBND huyện Thủ Thừa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 04 thửa đất số 926, 930, 1382, 1383.

Xét tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/8/2020, ông Đỗ Văn A trình bày: *“...Trước khi cha tôi mất có kêu cho bà X (con gái) 2,2 công đất ruộng, các con trai thì 07 công. Sau khi cha mất, mẹ tôi thiếu nợ thì lấy phần đất hứa cho bà X bán để trả nợ, trong khi các anh em trai khác đã được chia đất xong rồi. Sau đó, mẹ tôi kêu tất cả anh em về họp thống nhất cho một phần đất sát nhà để bà X cất nhà ở, gần nhà để tiện chăm sóc mẹ tôi khi về già. Chính mẹ tôi kêu tôi lấy thước dây đo đất cho bà X. Hiện bà X đã cất nhà kiên cố, tôi yêu cầu công nhận cho bà X được quyền sử dụng phần đất này...”. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2017, ông Đỗ Văn C trình bày: *“... Chỉ cho bà X phần đất trọn vẹn chu vi, kích thước căn nhà cấp 4 diện tích như sau ngang 8,5m x dài 15,6m = 132,6m²”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2020, anh Đỗ Si P (là con của ông Đỗ Văn B) trình bày: *“... Trước đây bà nội tôi có tặng cho một phần thửa số 926, 930 nói trên cho cô tôi là Đỗ Thị X, hiện bà X cũng đã cất nhà kiên cố, tôi yêu cầu Tòa án công nhận cho bà X được quyền sử dụng phần***

đất này...”. Như vậy, từ lời trình bày của ông A và ông C là anh em ruột của bà X, anh Phon là cháu của bà X xét thấy việc bà T tặng cho bà X một phần diện tích đất thuộc một phần của hai thửa số 926 và 930 là có thật. Bởi lẽ, sau khi bà X được bà T tặng cho đất thì bà X mới cất một căn nhà tạm trên phần đất này vào năm 2001 và đến năm 2006, bà X mới xây dựng một căn nhà cấp 4 kiên cố để ở cho đến nay.

Ngoài ra, do căn nhà cấp 4 của bà X tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An là ở nông thôn nên phía trước nhà phải có sân và đường đi ra ngoài lối đi công cộng. Do đó, việc bà X yêu cầu công nhận các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m² đất là phù hợp với nhu cầu và hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Từ nhận định trên, xét việc bà X khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m² là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4.2] Về việc bà Đỗ Thị X khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

Như nhận định ở đoạn [4.1], do Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m² nói trên nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà T và ông C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

[4.3] Về việc bà Đỗ Thị X khởi kiện yêu cầu hủy một phần của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C cùng ngày 11/4/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

Như nhận định ở đoạn [4.1], do Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m² nói trên nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc yêu cầu hủy một phần của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cho ông Đỗ Văn C cấp cùng ngày 11/4/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

[5] Từ nhận định ở đoạn [4], Hội đồng xét xử sơ thẩm thống nhất 3/3:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ

Thị X vào năm 2001 có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An và công nhận 210,6m² đất này thuộc quyền sử dụng của bà X.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về việc yêu cầu hủy một phần của hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C cùng ngày 11/4/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Lê Thị T, sinh năm 1941, tính đến nay đã 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009. Do đó, bà T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Bà Đỗ Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ.

Ông Đỗ Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận.

Ông Đỗ Văn C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận.

Như vậy, ông Đỗ Văn C phải chịu tổng cộng 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 13.200.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Đỗ Thị X đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng. Do Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn trình bày tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên được chấp nhận và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 465, 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27, điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 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 yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị X vào năm 2001 (bằng miệng) có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có diện tích 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An (*thuộc các Khu B, E, F, G theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 19/6/2018*)

Công nhận các Khu B, diện tích 48,7m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa số 926; Khu E, diện tích 54m², loại đất LNK, thuộc một phần thửa số 926; Khu F, diện tích 85,6m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 930; Khu G, diện tích 22,3m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 930, cùng thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T và ông Đỗ Văn C do UBND xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/3/2008 đối với các Khu B, E, F, G, có tổng diện tích là 210,6m², thuộc một phần của hai thửa đất số 926 và 930 nói trên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị X về việc yêu cầu hủy một phần của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 970779 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C ngày 11/4/2008 đối với 102,7m² đất (Khu B và Khu E), loại đất LNK, thuộc một phần thửa số 926, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 970780 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp cho ông Đỗ Văn C ngày 11/4/2008 đối với

107,9m² đất (Khu F và Khu G), loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 930, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã M, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị X tự nguyện chịu tổng cộng là 13.200.000 đồng (*Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng*) và đã nộp xong.

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 các 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đỗ Văn C phải nộp 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị X 950.000 đồng (*chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001773 ngày 26/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Trong 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, người phải thi hành án được quyền tự nguyện thi hành án, thỏa thuận thi hành án, yêu cầu 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;

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

- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Lê Minh Tuấn