

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CĐ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST

Ngày: 15-4-2021

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CĐ - TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Thám.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Thi.
2. Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CĐ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CĐ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1943; Địa chỉ: Ấp CTB, xã ML, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp CTB, xã ML, huyện CĐ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2020).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp CTB, xã ML, huyện CĐ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1931; Địa chỉ: Ấp CTB, xã ML, huyện CĐ, tỉnh Long An.

2. Văn phòng công chứng HH (Hiện nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo T);

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Hồng Bảo T – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số 22A, Quốc Lộ 50, Khu phố 3 Trung tâm thương mại Khang Gia, thị trấn CĐ, huyện CĐ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2020, 20/10/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Lê Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày: Bà C là chủ sử dụng thửa đất số 3092, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.438m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp CTB, xã ML, huyện CĐ, tỉnh Long An có nguồn gốc của gia đình bà sử dụng từ trước năm 1975, tiếp giáp 3092 là thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.393m² của bà Nguyễn Thị N, bà N được bà Nguyễn Thị X là mẹ ruột tặng cho ngày 28/5/2014 tại Văn phòng công chứng HH. Hai bên sử dụng đất đã có ranh giới ổn định, bà C sử dụng để trồng lúa và trên đất có hai ngôi mộ giáp với phân bờ ruộng làm ranh giới của hai bên, hai đầu bờ ruộng bà N đã cắm cọc bê tông vào năm 2019. Khi bà C làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, tiến hành đo đạc lại phát hiện phần đất bà đang sử dụng có diện tích 409,6m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N, bà C trao đổi với bà N để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng diện tích thực tế các bên đang sử dụng nhưng bà N không đồng ý. Do bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho từ bà Nguyễn Thị X là mẹ ruột nên bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 409,6m² (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22ML-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 02/10/2020) thuộc một phần thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã ML, huyện CĐ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng HH chứng thực số 1776, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014 để bà Trần Thị C được quyền tiếp tục sử dụng phần đất này và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến tại văn bản ngày 19/5/2020, nội dung: Bà C có thửa đất số 3092 tiếp giáp với thửa 3090 của bà N, có ranh giới rõ ràng hai bên đã thống nhất ranh giới bất động sản liền kề trên 30 năm nên quyền lợi không bị xâm phạm, không ai có quyền khởi kiện ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị X vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến trình bày:

Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo T trình bày tại văn bản số 14/CV_VPCCLBT ngày 11/11/2020: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị N có số công chứng 1776, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014 được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự pháp luật quy định nên không đồng ý hủy. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án xem xét quyết

định và việc vô hiệu hợp đồng tặng cho không phải lỗi của Văn phòng. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết của vụ án.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân huyện CD, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị X được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án; nên đề nghị Tòa án căn cứ vào Điều 207, Điều 227, Điều 228 giải quyết vắng mặt các đương sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Bà Trần Thị Chứng yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 409,6m² (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22ML-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 02/10/2020) thuộc một phần thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã ML, huyện CD, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng HH chứng thực số 1776, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014 và được quyền tiếp tục sử dụng phần đất này và liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào công văn số 2826/CNVPĐKĐ Đ-KTTLĐC ngày 19/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CD việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X vào năm 1996 là cấp đồng loạt cho người dân không có tiền hành đo đạc thực tế. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2020 của Tòa án thì phần đất tranh chấp hiện nay bà C đang quản lý sử dụng tiếp giáp với phần còn lại là thửa 3090 của bà N có một cái bờ, hai đầu bờ có trụ xi măng, tiếp giáp phần bờ ruộng có hai ngôi mộ của gia đình bà C. Tại đơn yêu cầu không tham gia tố tụng đề ngày 19/5/2020 của bà N cũng thừa nhận ranh giới giữa hai thửa 3092 của bà C và 3090 của bà N có ranh giới rõ ràng ổn định không ai tranh chấp. Qua đó xác định được phần đất tranh chấp bà C đã sử dụng ổn định và giữa hai bên đã có ranh giới. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3090 cho bà Nguyễn Thị X vào năm 1996 không tiến hành đo đạc thực tế, đến ngày 28/5/2014 bà Xinh lập hợp đồng tặng cho thửa đất số 3090 cho bà Nguyễn Thị Ngại luôn phần đất có diện tích 409,6m² mà bà C đang quản lý, sử dụng. Xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Xinh và bà N được Văn phòng công chứng HH số công chứng 1776, quyền số 02/Tp/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014 về hình thức là đúng quy định, tuy nhiên về phần nội dung, đối tượng không đúng do trong thửa 3090 có một phần diện tích 409,6m² bà C là người quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, các bên không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do đó việc yêu cầu của nguyên đơn được tiếp tục sử dụng phần diện tích 409,6m² thuộc một phần thửa đất số 3090

và liên hệ có quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và quyền khởi kiện:

[1.1] Tranh chấp phát sinh giữa bà Trần Thị C với bà Nguyễn Thị N là tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 409,6m² thuộc một phần thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã ML, huyện CD, tỉnh Long An nên khi bà C có đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện CD, tỉnh Long An căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị N thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên Tòa án không giải quyết.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị X được Tòa án triệu tập hợp đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án căn cứ vào Điều 207, Điều 227, Điều 228 giải quyết vắng mặt các đương sự

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C thấy rằng:

[2.1] Bà C yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị N đối với phần diện tích 409,6m² (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22ML-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 02/10/2020) thuộc một phần thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã ML, huyện CD, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng HH chứng thực số 1776, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014. Với lý do, phần đất này gia đình bà Trần Thị C đã sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, liên với thửa đất số thửa đất số 3092, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.438m² của bà C.

[2.2] Tại đơn yêu cầu không tham gia tố tụng ngày 19/5/2019 của bà Nguyễn Thị N và biên bản làm việc ngày 27/9/2019 của Ủy ban nhân dân xã ML thì bà N thừa nhận giữa phần đất của gia đình bà N và bà C sử dụng đất có ranh giới ổn định trên 30 năm, không tranh chấp. Đồng thời, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2020 của Tòa án cũng xác định phần đất tranh chấp bà C đang sử dụng trồng lúa, trên đất có hai ngôi mộ của gia đình bà C, giữa phần đất bà C đang sử dụng và phần còn lại của thửa đất số 3090 hiện nay do bà N đang sử dụng là một bờ ruộng, hai đầu bờ ruộng có hai cọc bê tông do gia đình bà N cắm để xác định ranh giới sử dụng giữa hai bên. Như vậy có căn cứ xác định được phần đất có diện tích 409,6m² do bà C đã sử dụng trên 30 năm từ trước đến nay không tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[2.3] Tại công văn số 2826/CNVPĐKĐĐ-KTTLĐC ngày 19/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CD việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X vào năm 1996 là cấp đồng loạt cho người dân không có tiền hành đo đạc thực tế trong đó có thửa đất số 3090, nên ngày 28/5/2014 bà Nguyễn Thị X lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ thửa đất số 3090, tặng cho luôn phần đất 409,6m² của bà C đang quản lý sử dụng. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với bà Nguyễn Thị N vô hiệu một phần đối với phần diện tích 409,6m² do không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Bà C yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích này để được liên hệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đang sử dụng.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo hợp đồng tặng cho giữa bà Xinh và bà N không có điều kiện và không có nghĩa vụ nên không phát sinh hậu quả đối với phần hợp đồng tặng bị vô hiệu. Đồng thời, bà C và bà Xinh không hợp tác và vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét.

[2.5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá: Nguyên đơn bà Trần Thị C đồng ý chịu toàn bộ với số tiền là 6.100.000đồng, bà bà C đã nộp đủ.

[2.6] Từ những nhận định trên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu: 300.000đồng về tiền án phí đối với phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị Tòa án tuyên vô hiệu
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 207 Điều 227 Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 407, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C đối với bà Nguyễn Thị N

Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X cho bà Nguyễn Thị N đối với phần đất có diện tích 409,6m² (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22ML-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc

nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 02/10/2020) thuộc một phần thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã ML, huyện CD, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng HH chứng thực số 1776, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2014.

Bà Trần Thị C được quyền tiếp tục sử dụng đối với một phần đất có diện tích 409,6m² (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 22ML-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 02/10/2020) thuộc một phần thửa đất số 3090, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại xã ML, huyện CD, tỉnh Long An và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất đang sử dụng.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Bà bà Trần Thị C phải chịu 6.100.000đồng, bà bà C đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đồng án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Ngọc Thám