TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2025/DS-ST
Ngày: 03-7-2025
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

-***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Khắc Hoàng

Các hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Hồng, Ông Nguyễn Tất Thể

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Hoa -Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28 tháng 6 và ngày 03 tháng 7 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh mở phiên toà xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 94/2024/TLST-DS, ngày 26 tháng 12 năm 2024. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS, ngày 13/6/2025, quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 25/2025/QĐ-PT, ngày 23 tháng 6 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2025/QĐST-TA, ngày 28/6/2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Đậu Thị L, sinh năm: 1967; địa chỉ: SN: 11, ngách E, ngõ A, đường T, khối phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; (nay là phường T, tỉnh Hà Tĩnh). Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Đậu Thị G, sinh năm: 1969; địa chỉ: khối phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; (nay là phường T, tỉnh Hà Tĩnh) Có mặt

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng H – Chủ tịch UBND thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn A, Chuyên viên phòng T3.

2. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh:

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc T - Chủ tịch UBND phường.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T1, Công chức Địa chính - X - Môi trường. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị H1 – Công chức Tư pháp (Có đơn xin vắng mặt).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND Phường T và UBND thành phố H: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Chủ tịch UBND phườngThành Sen, tỉnh Hà Tĩnh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T1, Chuyên viên phòng Kinh tế hạ tầng phường T, tỉnh Hà Tĩnh.

3. Chị Ngô Thị Mai P - sinh năm 1996

Trú tại: Số nhà A, ngách E, ngõ A, đường T, khối phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; (nay là phường T, tỉnh Hà Tĩnh). Có mặt

- Người làm chứng:

- Ông Đậu Văn H2, sinh năm:1960, địa chỉ: sn : A, ngõ G, đường X, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (nay là phường T, tỉnh Hà Tĩnh) Vắng mặt

- Bà Đậu Thị H3, sinh năm: 1957; địa chỉ: S ngõ C đường L, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (nay là phường T, tỉnh Hà Tĩnh) Có mặt

- Bà Đậu Thị L1, sinh năm 1964, địa chỉ: sn : B, ngõ A, đường X, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. (nay là phường T, tỉnh Hà Tĩnh) Có mặt

- Chị Trương Ngọc M - sinh năm 1993.

Trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Đ, tỉnh Hà Tĩnh) - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đậu Thị L *trình bày:*

Bà Đậu Thị L có một thửa đất diện tích 138,4m^2 mua của bà Lê Thị N năm 1998, địa chỉ: Khối phố D, phường T, TP H. Bà L đã làm hồ sơ, thủ tục đầy đủ xin cấp giấy chứng nhận QSD Đất mang tên Đậu Thị L. Đến năm 2011 em gái bà là Đậu Thị G không có nhà ở, hoàn cảnh gia đình khó khăn, bà L đã nói cắt cho bà G 40,7m^2 trong phần diện tích bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà sau đó bà L đã đưa giấy CNQSD đất mang tên Đậu Thị L cho

bà G đi tách thửa. Sau một thời gian bà G đi tách thửa và đưa lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang tên Đậu Thị L nhưng do tin tưởng em gái nên bà cũng không xem lại diện tích của bà còn bao nhiêu m^2 mà đưa cho bà đã đưa giấy CNQSD đất mang tên Đậu Thị L đó gửi cho chị gái là bà Đậu Thị L1.

Đến năm 2023, Trong quá trình gây gỗ, bà Đậu Thị G tự phát ngôn chửi bà L "Tao lấy hết đất mà cũng không biết", lúc đó bà L mới lấy giấy CNQSD đất gửi ở nhà bà L1 để về kiểm tra lại thì mới phát hiện bà Đậu Thị G tự ý làm giấy chứng nhận QSD đất lên đến $60m^2$, chiếm đoạt củabà L $19,3m^2$. Sau khi phát hiện bà L đã nhiều lần yêu cầu bà G trả lại $19,3m^2$ nhưng bà G không đồng ý. UBND Phường T đã mời hai bên lên giải quyết, nhưng bà G vẫn không chịu mà còn chửi bới, xúc phạm và đánh bà L rất nhiều lần, bà L đã báo cáo lên Công an Phường T và Công an thành phố H nhưng bà L vẫn không dừng lại và luôn coi thường đạo lý. Bà L không ký vào hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà L và bà G ngày 16/11/2010.

Vì vậy, bà Đậu Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy quyết định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên là ĐậuThị Giang số BG367453, thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Khối phố D,Phường T, thành phố H, diện tích 60m2 do UBND thành phố cấpngày 16/6/2011.

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đậu Thị L và Bà Đậu Thị G.

3. Yêu cầu bà Đậu Thị G trả lại cho bà Đậu Thị L diện tích $19,3m^2$ phần diện tích mà bà G đang sử dụng trái phép.

* *Bị đơn bà* Đậu Thị G*, trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất bà G đang ở là của bà Đậu Thị L tặng, cho vào khoảng năm 2008-2009 gì đó, bà G không nhớ cụ thể. Bà L cho bà G tổng diện tích là $60m^2$.

Hôm đó là ngày giỗ ông Ngô Đức L2 là chồng của bà L, bà G không nhớ rõ ngày nào, tại nhà bà L có các anh chị em ông Đậu Văn H2, Đậu Thị H3 và bà Đậu Thị L1, Đậu Thị L, Đậu Thị G. Do bà Đậu Thị G không viết được nên đã nhờ ông H2 trực tiếp viết giấy tặng cho đất có sự chứng kiến của Đậu Thị H3 và bà Đậu Thị L1. Sau khi ông H2 viết xong thì bà G và bà L có ký vào giấy tặng cho hay không thì bà G không nhớ rõ. Bà G chỉ nhớ có nhờ cô H3 (họ tên cụ thể bà G không nhớ) là hàng xóm sang ký làm chứng. Cô H3 này hiện đã chuyển đi đâu bà G không biết địa chỉ. Sau đó bà G là người giữ giấy tặng cho viết tay đó nhưng hiện nay đã thất lạc. Về nội dung giấy tặng cho bà G chỉ nhớ là bà L tặng cho bà G $60m^2$ đất còn các nội dung khác thì bà G không nhớ.

Đến tháng 11/2010 bà L cùng bà G và con gái bà G là chị Trương Ngọc M đến phòng C1, thành phố H ký kết, công chứng, chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hai bên. Theo đó bà L tặng cho bà G quyền sử dụng đất với diện tích 60 m^2, có sơ đồ vị trí kèm theo. Đến năm 2011 Bà L và bà G cùng ra phường để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất. Một thời gian sau, tôi được UBND thành phố H cấp giấy CNQSD số BG367453 ngày 16/6/2011 diện tích 60m^2 thửa đất số 160 tờ bản đồ số 28 tại khối phố D, phường T, thành phố H. Khi làm thủ tục cấp giấy bà G có nộp giấy tặng cho đất cho cán bộ phường hay không bà G không nhớ.

Bà G làm nhà vào khoảng năm 2012 -2013, cụ thể tổng diện tích xây dựng bao nhiêu bà không biết. Bà L là người xây nhà trước và ở đó từ lâu và bức tường giáp ranh giữa nhà bà L và nhà bà G là do bà L xây chứ không phải bà G xây. Khi bà về ở thì chỉ xây 3 bức tường còn lại, còn một bưc tường dọc nhà bà sử dụng nhờ tường của bà L.

Việc bà L tặng cho bà G đất bà L đã nhờ ông H2 viết rõ ràng và sau đó đã làm hợp đồng tặng cho có công chứng, có sơ đồ và hai chị em đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầy đủ. Hai chị em cùng xây dựng nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Hiện tại bà đã được cấp đổi GCNQSD đất số CD 069566 ngày 01/7/2016 với diện tích 71,1m^2, lý do đất rộng hơn so với giấy CNQSD đất cũ bà không biết.

Bà G không gian dối lấy thêm phần đất nào của bà L. Nên nay bà L khởi kiện yêu cầu buộc bà G trả lại 19,3m^2 đất, yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BG367453 ngày 16/6/2011 mà UBND thành phố H đã cấp cho bà và yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 giữa bà L và bà G thì bà G không đồng ý.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* UBND thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã P, tỉnh Hà Tĩnh*).*

Về nguồn gốc sử dụng đất:

- Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, bản đồ 371 phường T, nay là thửa đất số 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ kỹ thuật số phường T.

- Thửa đất có nguồn gốc là đất của bà Đậu Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị N1, đã được UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 670741 ngày 01/02/2010 mang tên bà Đậu Thị L với diện tích 138,4m^2 tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, bản đồ 371 phường T.

Đến ngày 16/6/2011, bà Đậu Thị L đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đậu Thị G theo hợp đồng tăng cho ngày 16/11/2010 với diện tích 60m^2 và đã được UBND thành phố cấp giấy CNQSD đất số BG 367453 theo Quyết định số

1858/QĐ-UBND ngày 16/6/2011 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, bản đồ 371, phường T. Đến ngày 01/7/2016, bà Đậu Thị G đã được UBND thành phố cấp đổi giấy CNQSD đất số CD 069656 tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ kỹ thuật số với diện tích 71,1m^2. Phần diện tích còn lại của bà Đậu Thị L đã được UBND thành phố cấp đổi giấy CNQSD đất số CD 069567 ngày 01/7/2016 với diện tích 83,8 m2.

* Quan điểm của UBND thành phố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đối với nội dung yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BG 367453 do UBND thành phố cấp ngày 16/6/2011 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, bản đồ 371 với diện tích 60m^2, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét, xử lý vì thửa đất này đã được UBND thành phố cấp đổi giấy CNQSD đất số CD 069656 tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 17, bản đồ kỹ thuật số với diện tích 71,1m^2 cho bà Đậu Thị G.

- Đối với các nội dung còn lại, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập được và các quy định của pháp luật hiện hành để xem xét, xử lý theo đúng quy định.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan* UBND phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh

- Nguồn gốc thửa đất là bà Đậu Thị L mua của bà Lê Thị N1 vào năm 2010. Vào ngày 01/02/2010 bà L được cấp 02 giấy CNQSD đất cụ thể là: Thửa số 19, Tờ bản đồ 28 diện tích là 138.4m ^{2} Giấy CNQSD đất số BA 670741 do UBND thành phố H cấp cho bà Đậu Thị L; Trên cơ sở tổng diện tích 138.4m^2 này thì bà L có nhu cầu tách ra một phần diện tích là 60m ^{2} nên UBND Thành phố cấp GCNQSD đất thứ 02 (tách thửa) là thửa số 160 tờ bản đồ số 28 diện tích 60m ^{2} GCNQSD đất số BA 620742 do UBND thành phố H cấp cho bà Đậu Thị L. (Diện tích 60m^2 được tách ra này nằm về phía tây của thửa số 19 tờ bản đồ 28, tiếp giáp với đường mương nước 0,5m tức là phía nhà anh T2 hiện nay, diện tích này hiện nay chị Đậu Thị G đang sử dụng). Lý do bà Đậu Thị L tách thửa 60m^2 từ tổng diện tích 138,4m^2 để cấp Giấy CNQSD đất số BA 620742 theo UBND phường nắm bắt nguyện vọng của bà L là để tặng cho.

- Việc Ủy ban xét cấp giấy CNQSD đất cho bà Đậu Thị G thì đã căn cứ trên giấy CNQSD đất đã tách trước đó đối với thửa số 160 tờ bản đồ 28 có diện tích 60m^2 của bà L và hợp đồng tặng cho ngày 16/11/2010 bà Đậu Thị L được văn phòng C2 công chứng.

- Năm 2016 thực hiện dự án đo đạc và cấp đổi giấy CNQSD đất trên địa bàn toàn Thành Phố, sau khi đo đạc lại thay bản đồ 371. Sau khi được phê duyệt bản đồ kỹ thuật số thì trên địa bàn toàn thành Phố được thực hiện cấp đổi Giấy

CNQSD đất. Thời điểm đó bà Đậu Thị L được cấp đổi Giấy CNQSD đất với diện tích 83,8 $m^{2,}$ bà Đậu Thị L được cấp đổi Giấy CNQSD đất với diện tích 71,1 m^2 .

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đậu Thị L yêu cầu hủy giấy CNQSD đất BG 367453 thửa đất số 160 tờ bản đồ 28 cấp cho bà Đậu Thị G là không có căn cứ, việc UBND thành phố cấp giấy CNQSD đất cho bà Đậu Thị G là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị* Ngô Thị Mai P *trình bày:* Mẹ tôi là bà Đậu Thị L đã cho bà Đậu Thị G (là em gái bà L) diện tích đất ở là 40,7 m^2, nhưng bà G đã làm chữ ký giả của bà L để làm hồ sơ chuyển nhượng từ 40,7m^2 lên thành 60m^2. Chị đề nghị pháp luật giải quyết buộc bà G trả lại cho bà L diện tích đất như bà L yêu cầu.

* *Người làm chứng ông* Đậu Văn H2 *trình bày*

- Tại ngày giỗ của chồng bà Đậu Thị L, cụ thể ngày nào thì ông không nhớ, có mặt bà Đậu Thị H3, bà Đậu Thị L1 hay không ông cũng không nhớ. Hôm đó bà L và bà G bàn bạc với nhau về việc bà L cho bà G đất để xây nhà ở. Do bà G và bà L không biết viết như thế nào nên có nhờ ông H2 viết thay giấy chuyển nhượng đất với nội dung bà L cho bà G một vạt đất để làm nhà ở còn mấy m^2 thì ông không nhớ vì đã quá lâu, có thể hiện tứ cận, sau đó bà L và bà G đều ký vào giấy rồi tự lên ủy ban làm thủ tục chuyển nhượng chứ ông không tham gia.

* *Người làm chứng bà* Đậu Thị H3, *bà* Đậu Thị L1 *trình bày.*

Các bà chỉ nghe bà Đậu Thị Giang G nói về việc bà L cho bà G đất để làm nhà ở nhưng cho vào thời gian nào và cho bao nhiêu m^2 thì các bà không biết, các bà không có mặt chứng kiến. Quá trình bà G và bà L làm thủ tục tặng cho QSD đất các bà không biết. Bà L1 còn trình bày bà L có gửi nhờ bà cất một giấy CNQSD đất mang tên bà Đậu Thị L, hiện nay đã lấy lại.

* *Người làm chứng chị* Trương Ngọc M *trình bày:* Vào ngày tháng năm nào tôi không nhớ, bà L và mẹ tôi là bà G nhờ tôi viết hợp đồng tặng cho để đi công chứng nhưng tôi không nhớ nội dung cụ thể như thế nào. Viết xong tôi đã đọc lại cho mẹ tôi và bà L cùng nghe. Sau đó chị cùng mẹ chị là bà G và bà L đến Văn phòng C2, thành phố H để công chứng

* *Kết quả giám định chữ ký của* Phòng K Công an tỉnh H *số 488/KL-KTHS ngày 04/4/2025:* Đã kết luân: Chữ viết: "Linh Đậu Thị L dưới mục : Bên A: trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, chữ viết "Đậu Thị L" dưới mục " Bên tặng cho trên mẫu cần giám định ký hiệu A2, chữ viết 'Đậu Thị L dưới mục "Chủ sử dụng đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ viết đề tên

Đậu Thị L trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 là do cùng một người viết ra

**Kết quả thẩm định, định giá phản ánh:*

Tổng diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất thửa bà Đậu Thị L: 87 m2

Tổng diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất thửa bà Đậu Thị G: 60 m2

Tổng diện tích 02 thửa là: 147m^2

- Thửa đất tranh chấp không vuông vức, đã có khuôn viên, hàng rào bao quanh xây bằng hàng rào thép lưới và gạch táp lô.

- Tài sản trên đất thửa bà Đậu Thị L: Nhà 01 tầng, mãi lợp phibroxi, nền lát gạch, hệ thống nhà vệ sinh khép kín, trị giá 11.072.000 đồng; phía trước là tường rào xây táp lô trên là thép B40, hàng rào phía Nam của sân làm bằng thép lưới B40 hàn thép cứng, trị giá 1.276.731 đồng; cổng vào ra chung do bà L làm (trụ cổng xây bằng táp lô, cánh cổng làm bằng thép ống, song bằng thép đặc), trị giá 1.034.684 đồng.

- Tài sản trên đất thửa bà Đậu Thị G: Nhà 01 tầng, mãi lợp phibro, nền lát gạch, hệ thống nhà vệ sinh khép kín.(Xây dựng khoảng năm 2012 -2013), trijgias 18.902,744 đồng; hàng rào bao xây bằng táp lô, trên gắn lưới thép B40 hàn thép ống, trị giá 2.872.584 đồng.

- Sân lá xi măng chung (mỗi người làm 1/2, trị giá 741.000 đồng.

Hế thống mái che chung (mỗi người làm ½ tương ứng mặt tiền nhafddag sử dụng), trị giá 2.616.300 đồng.

Hai nhà chung một bức tường do bà Đậu Thị L xây dựng từ trước và chung cổng.

Định giá tài sản đất ở: Đất ở: 3.600.000 đồng/m^2

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký cơ bản đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đề nghị HĐXX: Căn cứ Điều 26, 38 147, 157, 165, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188 luật đất đai; Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xét xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị HĐXX kiến nghị UBND phường T, tỉnh Hà Tĩnh thu hồi

GCNQSDĐ (cấp đổi) đã cấp cho bà G ngày 01/7/2016 để cấp lại theo đúng thực tế, hiện trạng thửa đất bà G đang sử dụng.

Về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo: Giải quyết theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau :

[1] Về tố tụng :

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết :

Nguyên đơn bà Đậu Thị L khởi kiện bị đơn bà Đậu Thị G yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C2, phường T, thành phố H, (nay là phường T), tỉnh Hà Tĩnh, hủy giấy CNQSD đất và yêu cầu trả lại 19,3m^2 đất bà G sử dụng trái phép. Bị đơn có đăng ký thường trú và hiện đang sinh sống tại khối phố D, phường T, thành phố H, (nay là phường T), tỉnh Hà Tĩnh. Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 3, 9 Điều 26; Điều 34, điểm a, khoản 1 Điều 37, 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 32 Luật tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh và xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Về người tham gia tố tụng: Trong vụ án này Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh và UBND phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, thực hiện Nghị quyết số 1665/NQ-UBTVQH ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Hà Tĩnh thì từ ngày 01/7/2025 chấm dứt hoạt động của UBND thành phố H, và UBND phường T và sáp nhập, thành lập phường mới là phường T, tỉnh Hà Tĩnh. Do vậy cần xác định UBND phường T, tỉnh Hà Tĩnh là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham tố tụng theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Về nội dung tranh chấp

[2.1] Về thời hiệu giải quyết vụ án: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho Bà Đậu Thị L và bên được tặng cho bà Đậu Thị G được lập và công chứng vào ngày 16 tháng 11 năm 2010 tại trụ sở Văn phòng C2. Ngày 27 tháng 5 năm 2024, bà Đậu Thị L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên vì bà cho rằng, cuối năm 2023 bà mới

biết việc bà chỉ cho bà G 40,7m^2 nhưng bà G đã chiếm của bà 19,3m^2 làm khống hợp đồng tặng cho lên đến 60m^2.

Tính từ thời điểm lập hợp đồng tặng cho ngày 16/11/2010 đến năm 2023 bà L biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm là 13 năm. Đối chiếu với quy định về thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 là hết thời hiệu khởi kiện.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đậu Thị G không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Nên Toà án không áp dụng thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự; Phần 3, Mục IV Công văn số 89/TATC ngày 30/6/2020 của TANDTC về giải đáp nghiệp vụ.

[2.2] Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010.

- Về nguồn gốc đất, quyền được tặng cho tài sản:

Nguồn gốc thửa đất là bà Đậu Thị L mua của bà Lê Thị N1 vào năm 2000 với diện tích 138,4m^2 tại TDP D, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Tại biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/6/2000 (được UBND phường T, thành phố H xác nhận ngày 31/7/2000), tại mục người được nhận chuyển quyền sử dụng đất tên chồng là Ngô Đức L2, tên vợ là Đậu Thị L, tuy nhiên ông Ngô Đức L2 không ký vào biên bản. Bà L cho rằng tại thời điểm này bà L đang chung sống như vợ chồng với ông Ngô Đức L2 nhưng không đăng ký kết hôn nhưng có 01 con chung là chị Ngô Thị Mai P, sinh năm 1996. Trong quá trình chung sống ông L2 có quan hệ với người khác nên bà không xác định ở lâu dài với ông L2 do đó hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với bà N1 nói trên chỉ mỗi bà ký. Theo quy định tại điểm c, khoản 3 Nghị quyết 35 ngày 9/6/2000 của Quốc hội về thi hành Luật hôn nhân gia đình thì ông Ngô Đức L2 chết ngày 24/3/2001 nhưng sau ngày 01/01/2001 ông L2 và bà L vẫn chưa đăng ký kết hôn thì pháp luật không công nhận họ là vợ chồng. Tuy nhiên, về quan hệ tài sản có phát sinh sẽ được xử lý theo khoản 3 Điều 17 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Bà L khai rằng đây là tài sản riêng của bà do bà tự bỏ tiền ra mua, nhưng bà không có chứng cứ chứng minh nguồn tiền bà L mua đất của bà N1 là tiền riêng của bà L. Nên có căn cứ xác định thửa đất số 19, Tờ bản đồ 28 diện tích là 138,4m ^{2} tại khối phố D, phường T, TP H là tài sản chung của ông L2 và bà L hình thành trong thời gian chung sống với nhau như vợ chồng. Ông Ngô Đức L2 chết năm 2001 nên ½ diện tích thửa đất là 69,2m^2 là di sản thừa kế của ông L2 để lại cho bà Đậu Thị G và con gái Ngô Thị Mai P, còn ½ diện tích thửa đất còn lại là 69,2m^2 là của bà Đậu Thị L được toàn quyền định đoạt. Tại hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2010 thể hiện diện tích tặng cho là 60m^2 là không ảnh hưởng đến phần di sản ông L2 để lại nên có hiệu lực.

- Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Đậu Thị L với bên được tặng cho bà Đậu Thị G được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký bên tặng cho bà Đậu Thị L với bên được tặng cho bà Đậu Thị G, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Như vậy, về hình thức hợp đồng là tuân thủ đúng quy định tại Khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về nội dung hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án bà Đậu Thị L khai rằng: Vào ngày giỗ chồng của bà L ngày 24/3 năm 2007, 2008 gì đó nhưng chính xác năm nào thì không nhớ rõ, các anh em trong gia đình gồm bà Đậu Thị H3, Đậu Thị L1, Đậu Văn H2, Đậu Thị G đến dự đám giỗ và anh Đậu Văn H2 bàn với bà L hiện nay hoàn cảnh của bà G không có nhà ở nên xin bà L cắt đất một phần đất của L đang sử dụng cho mẹ con bà G để hai chị em ở gần nương tựa nhau. Ông H2 có lấy thước đo đất chiều sâu 15m và chiều rộng 2,7m (Tổng diện tích là 40,7m^2), ông H2 là người viết giấy tặng cho với nội dung *"*Đậu Thị L *cho em gái* Đậu Thị G *15m chiều sâu và 2,7m chiều rộng tổng diện tích là 40,7m^2, hiện nay bà* Đậu Thị G *chưa có điều kiện làm nhà nên cho bà* G *xin xây dựng nhà chung tường với bà* L*"*. Giấy tặng cho đất sau khi viết xong do bà G giữ.

Bà G thừa nhận việc bà L cho bà G đất để làm nhà và ông H2 là người viết giấy với nội dung *"bà* Đậu Thị L *cho bà* Đậu Thị G *60m^2 đất"* có thể hiện tứ cận hay không bà không nhớ và hiện nay giấy đó đã thất lạc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2025, ông Đậu Văn H2, khẳng định có việc bà L cho bà G đất để ở là đúng sự thật, nhưng do thời gian đã lâu, ông không thể nhớ là cho bao nhiêu m^2 đất, theo ông H2 việc tặng cho có thể hiện tứ cận, sau đó bà L, bà G tự làm thủ tục để lên UBND có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, cấp đất. Lời khai của người làm chứng bà Đậu Thị H3, bà Đậu Thị L1 cũng thể hiện các bà chỉ nghe bà Đậu Thị G nói về việc bà L cho bà G đất để làm nhà ở nhưng cho vào thời gian nào và cho bao nhiêu m^2 thì các bà không biết, các bà không có mặt chứng kiến. Quá trình bà G và bà L làm thủ tục tặng cho QSD đất các bà không biết. Lời khai của chị Trương Ngọc M thể hiện việc bà L và bà G đã trực tiếp thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho tại Văn phòng C2, thành phố H.

Như vậy, ngoài lời trình bày của bà L, chị Ngô Thi Mai P1 (con gái bà L) thì không có văn bản hay chứng cứ nào khác chứng minh việc bà L chỉ tặng cho bà G diện tích 40,7m^2 đất như lời trình bày của bà L.

Nội dung tại hợp đồng tặng cho được công chứng tại phòng C1 ngày 16/11/2010 phản ánh bà Đậu Thị L tặng cho bà Đậu Thị G diện tích đất 60m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28 tại Khối phố D, phường T, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 6707 42 do UBND thành phố H cấp ngày 01/02/2010.

Kết luận giám định của Phòng KTHS Công an tỉnh H số 488/KL-KTHS ngày 04/4/2025 phản ánh: Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 16/11/2010 phần bên A và bên B đều có đầy đủ chữ ký của bà Đậu Thị L và Đậu Thị G. Bà L cho rằng đây không phải chữ ký của bà và đã yêu cầu tòa án giám định đối với chữ ký, chữ viết Đậu Thị L trên hợp đồng. Tuy nhiên, tại bản Kết luận giám định số 488/KL – KTHS ngày 4/4/2025 của Phòng K Công an tỉnh, nội dung kết luận: *Chữ viết "Linh* Đậu Thị L*", dưới mục Bên A trên mẫu giám định ký hiệu A1, chữ viết "Đậu Thị Linh" dưới mục "Bên tặng cho" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2, chữ viết "Đậu Thị Linh" dưới mục chủ sử dụng đất trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ viết đề tên "*Đậu Thị L*" trên các mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M4 là do cùng một người viết ra"*

Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà L hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, có đủ năng lực pháp luật dân sự, không có căn cứ chứng minh bà L bị lừa dối. Việc bà L ký vào hợp đồng tặng cho bà G diện tích đất 60m^2 là thể hiện ý chí, nguyện vọng của bà L. Sau khi lập hợp đồng tặng cho bà G đã làm thủ tục được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 367453, ngày 16/6/2011, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, địa chỉ khối D, phường T, TP H mang tên Đậu Thị G. Như vậy, hợp đồng tặng cho đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa chị Ngô Thị Mai P trình bày số giấy CMND của bà Đậu Thị L ghi trong hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 16/11/2010 là không đúng số Giấy CMND của bà L và cung cấp bản sao chụp có công chứng giấy CMND của bà Đậu Thị L, tuy nhiên giấy CMND của bà L mà chị P giao nộp được cấp vào ngày 22/9/2017 (cấp sau nhiều năm so với thời gian ký kết hợp đồng tặng cho giữa bà L và bà G) nên không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đậu Thị G không hề có tài liệu nào phản ánh việc bà L tặng cho bà G diện tích đất 40,7m^2 đất, nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu khởi kiện của bà L về việc huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L với bà G, buộc bà G phải trả lại cho bà L diện tích đất 19,3m^2 phần diện tích mà bà G sử dụng trái phép.

[2.3] Về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 367453, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, địa chỉ khối D, phường T, TP H, diện tích 60m^2 do UBND Thành Phố cấp ngày 16/6/2011 mang tên Đậu Thị G.

HĐXX thấy rằng, ngày 01/02/2010 bà L được cấp 02 giấy CNQSD đất cụ thể là: Thửa số 19, Tờ bản đồ 28 diện tích là 138.4m ^{2} , Giấy CNQSD đất số BA 670741 do UBND thành phố H cấp cho bà Đậu Thị L; Trên cơ sở tổng diện tích 138.4m^2 này thì bà L có nhu cầu tách ra một phần diện tích là 60m ^{2} nên UBND Thành phố cấp GCNQSD đất thứ 02 (tách thửa) là thửa số 160 tờ bản đồ số 28 diện tích 60m ^{2} GCNQSD đất số BA 670742 do UBND thành phố H cấp cho bà Đậu Thị L. Đến ngày 16/11/2010 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đậu Thị L và bà Đậu Thị G mới được lập và đúng quy định pháp luật về hình thức, nội dung và đã được công chứng tại Văn phòng C2. Vì vậy, việc tặng cho là thể hiện ý chí, nguyện vọng của bà Đậu Thị L và việc tặng cho là hợp pháp. Sau khi được tặng cho bà G đã làm thủ tục, hồ sơ và được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 367453, thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, địa chỉ khối D, phường T, TP H, diện tích 60m^2 cấp ngày 16/6/2011 mang tên Đậu Thị G. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G căn cứ trên hợp đồng tặng cho giữa bà L với bà G và được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 367453 ngày 16/6/2011 mang tên Đậu Thị G nói trên.

[3]. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 069566, thửa đất số 250, tờ bản đồ 17 địa chỉ TDP D, phường T, thành phố H có diện tích 71,1m^2 (cấp đổi) được UBND thành phố cấp ngày 01/7/2016 mang tên Đậu Thị G thể hiện sau khi cấp đổi diện tích đất của bà G tăng thêm 11,2m^2 so với diện tích đất cũ là do sai số, vì theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ, hiện trạng thực tế thửa đất bà G đang sử dụng là 60m^2, phù hợp với GCNQSDĐ năm 2011 và phù hợp với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đậu Thị L không có yêu cầu gì đối với giấy chứng nhận QSD đất cấp đổi nêu trên, tuy nhiên HĐXX xét thấy: Bà L xây dựng nhà ở kiên cố vào năm 2003 và ở từ đó đến nay. Vị trí đất bà L tặng cho bà G là khoảng đất trống về hướng tây (tức phía có mương thoát nước 0,5m) và hoàn toàn nằm ngoài phần đất bà L đã xây dựng nhà trước đó. Điều này tại phiên tòa bà G cũng hoàn toàn thừa nhận. Bà G khai bà làm nhà ở trên phần đất bà L cho vào khoảng năm 2012 - 2013 và chỉ xây tường nhà 03 phía, còn một phía giáp nhà bà L thi sử dụng nhờ tường nhà bà L chứ không xây. Kết qua đo đạc thẩm định cho thấy thực tế hiện trạng thửa đất bà G đang sử dụng có diện tích 60 m2 và đúng vị trí đất bà L đã tặng cho bà G nhưng chiều rộng đất phía trước thửa đất bà G đang sử dụng (tính từ móng nhà nhà L về hướng tây đến mương thoát nươc) có độ dài 3,35m (ngắn hơn so với chiều rộng 3,7m thể hiện tại các CGCNQSDĐ đã cấp cho bà G). Điều đó thể hiện công tác kiểm tra, đo vẽ

thực địa của cơ quan nhà nước khi thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất cho bà G còn có sai sót trong việc đo đạc (vì phần đất bà Đậu Thị L đã được cố định bằng móng và tường nhà bà L đã xây từ trước ra sau vào năm 2003; phần đất bà L tặng cho bà G như các bên đã trình bày và thừa nhận là nằm ngoài phần đất gắn liền với nhà bà L đang sử dụng nói trên).

Nội dung sai sót này cần kiến nghị UBND thành phố H (nay là UBND phường T, tỉnh Hà Tĩnh) thực hiện thu hồi, cấp lại GCNQSDĐ cho bà G theo đúng hiện trạng thực tế đất bà Đậu Thị G đang sử dụng hiện nay như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp.

[4].Về án phí và chi phí tố tụng khác: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn bà Đậu Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định và phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định pháp luật.

[5]. Về quyền kháng cáo*:* Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định Pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 38 147, 157, 161, 165, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 49, 50, 52, 105, 106, 126, 135 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99, 100, 105, 188, 202 Luật Đất đai 2013; Điều 121, 122, 123, 388, 389, 401, 402, 465, 467, 688, 689, 691, 692 BLDS 2005; Điều 116, 117, 119, 457, 459, 500, 501, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đậu Thị L về yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đậu Thị L với bà Đậu Thị G; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 367453, ngày 16/6/2011, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 28, địa chỉ khối D, phường T, TP H mang tên Đậu Thị G; buộc bà Đậu Thị G phải trả lại cho bà L diện tích đất 19,4m2

Kiến nghị UBND thành phố H (nay là UBND phường T, tỉnh Hà Tĩnh) thu hồi cấp lại GCNQSDĐ cho bà Đậu Thị G theo đúng hiện trạng thực tế đất bà Đậu Thị G đang sử dụng hiện nay.

+ Về án phí: Nguyên đơn bà Đậu Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã nộp tại biên lai số 0000233 ngày 26/12/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh).

+Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đậu Thị L phải chịu 14.850.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

+Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm -TAND tối cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Cục THADS tỉnh Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPTA.

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

Trần Khắc Hoàng