TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DUYÊN HẢI** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-ST
Ngày: 29-8-2023

V/v "*Tranh chấp về huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Phi Long

2. Ông Trần Văn Nước

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Lâm, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thuỳ Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2022/TLST- DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp về huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1943 (Có mặt)

Địa chỉ: Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

2. *Bị đơn*: Ông Phan Thanh M, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Chổ ở: số 35, đường S, phường T, quận T1, Thành phố Cần Thơ,

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

- Uỷ ban nhân dân thị xã D

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng N, Chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

- Ông Phan Thành N, sinh năm 1948 (Có mặt)

- Ông Phan Thanh H, sinh năm 1979 (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt)

- Em Phan Nguyễn Gia H1, sinh năm 2007 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 8 năm 2022 của nguyên đơn là bà Phạm Thị Đ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Gia đình bà có thửa đất số 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ vào ngày 18/12/2015. Nguồn gốc đất này là do bà và chồng là ông Phan Thành N tạo lập mà có. Hộ gia đình của bà gồm có: bà là Phạm Thị Đ, chồng bà là ông Phan Thành N, con trai là Phan Thanh H, con dâu là Nguyễn Thị Ngọc L và cháu nội là Phan Nguyễn Gia H1. Gia đình bà từ trước đến nay sống chủ yếu trên thửa đất này. Thời gian gần đây con bà là Phan Thanh H cất nhà miếng đất kế bên thửa 491 và định bán thửa đất số 491 này thì mới biết là ông Phan Thanh M là con trai út của bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 491 với lý do là ông M được bà tặng cho quyền sử dụng đất.

Bà khẳng định từ trước đến nay bà không có hứa tặng cho hay ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho con bà là Phan Thanh M. Nhưng bà có tặng cho ông Phan Thanh M một cái nền nhà kế bên thửa 491. Khi sang tên cho ông M thửa đất này thì ông M cất nhà và kêu bà qua ở trên thửa đất này vì lúc đó bà đang ở với con là Phan Thanh H. Ở được mấy tháng thì con bà là Phan Thanh M kêu bán nhà nên bà về ở với con Phan Thanh H cho đến nay. Ngoài ra, vợ chồng bà còn tặng cho ông Phan Thanh M hai thửa đất khác.

Bà khẳng định bà không có ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh đã được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016. Chồng bà là ông Phan Thành N cũng không ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này.

Vì vậy, bà yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được Uỷ ban nhân dân Phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016.

- Yêu cầu Toà án công nhận lại quyền sử dụng đất cho bà và ông Phan Thành N tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Đối với yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh thì bà xin rút lại, vì ông M chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bị đơn ông Phan Thanh M trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà như sau:

Vào năm 2016, ông được cha là ông Phan Thành N và mẹ là bà Phạm Thị Đ, anh là ông Phan Thanh H tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 491, tờ bản đồ số: 22, diện tích 183,5m^2; đất tại: Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ vào ngày 18/12/2015. Việc tặng cho có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và có chứng thực tại UBND phường 1, thị xã Duyên Hải.

Từ khi sang tên cho ông thửa đất 491, tờ bản đồ số: 22, diện tích 183,5m^2 thì gia đình ông không ai nói gì. Tuy nhiên, sau này mẹ ông nghe theo lời ông Phan Thanh H đã khởi kiện đòi lại thửa 491, tờ bản đồ số: 22, diện tích 183,5m^2. Vì vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mẹ ông là bà Phạm Thị Đ đối với thửa 491, tờ bản đồ số: 22, diện tích 183,5m^2 ; đất tại: Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh hiện do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành N trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà như sau:

Ông và bà Phạm Thị Đ là vợ chồng có tạo lập tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Ông khẳng định là từ trước đến nay không có tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491 cho con ông là Phan Thanh M. Ông cũng không có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016.

Vợ chồng ông có tặng cho con là Phan Thanh M một số thửa đất khác. Còn thửa 491 phải trả lại cho vợ chồng ông để sống dưỡng già. Vì vậy, ông thống nhất yêu cầu của bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016

tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và công nhận lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh H trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà như sau:

Từ trước đến nay, ông với vợ là Nguyễn Thị Ngọc L và con là Phan Nguyễn Gia H1 sống chung với mẹ là bà Phạm Thị Đ. Cha mẹ ông có cho em của ông là ông Phan Thanh M một số thửa đất. Riêng thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh thì ông khẳng định là cha mẹ ông không có tặng cho ông Phan Thanh M.

Ông không nhớ chính xác là ông có ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491 đã được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016 hay hông vì lúc trước ông Phan Thanh M đem về nhà kêu ông ký một số giấy tờ. Khi ký thì ông không xem kỹ nội dung ký là gì.

Riêng cá nhân ông thì ông không đồng ý tặng cho ông Phan Thanh M quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Vì thời điểm ký hợp đồng là vợ chồng ông và đứa con vẫn còn sống chung nhà với mẹ ông.

Đối với thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, Mặc dù, vợ chồng ông sống chung với mẹ ông nhưng đây là tài sản của cha mẹ ông nên ông không có quyền quyết định.

Vì vậy, ông thống nhất yêu cầu của mẹ ông là bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016 và công nhận lại quyền sử dụng đất cho cha mẹ ông .

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Bà là vợ của ông Phan Thanh H. Vợ chồng bà từ trước đến nay là sống chung với mẹ chồng là bà Phạm Thị Đ. Mặc dù, vợ chồng bà sống chung với bà Đ nhưng đây là tài sản của cha mẹ chồng nên bản thân bà không có quyền quyết định. Bà cũng không biết việc chồng bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Vì vậy, bà thống nhất yêu cầu của mẹ chồng là bà Phạm Thị Đ về việc yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016 tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2

tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và công nhận lại quyền sử dụng đất cho cha mẹ chồng của bà.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Phan Nguyễn Gia H1 trình bày tại bản tự khai như sau:

Ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Đ có thửa đất số 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh nhưng không biết lý do gì mà ông Phan Thanh M làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh M thửa đất số 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2. Em thống nhất yêu cầu của bà Phạm Thị Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân thị xã Duyên Hải đã được Toà án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không gửi Văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện kết quả như sau:

- Đất tranh chấp: Diện tích đo thực tế là 183,5m^2 thuộc thửa 491, tờ bản đồ số 22, loại đất: Đất trồng cây lâu năm. Đất tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do ông Phan Thanh M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Tài sản trên đất là của gia đình ông Phan Thanh H, bà Phạm Thị Đ gồm:

+ Nhà ở dạng độc lập: khung cột gỗ, vách tol, mái tol, nền lót gạch tàu, diện tích 6,3m x 5,5m = 34,65m^2; nhà xây dựng năm 2005, giá trị còn lại 0%.

+ Nền bê tông đá 1x2, mác 200 (không cốt thép), thể tích 7,2m x 2,3m x 0,5m = 8,23m^3; giá trị khấu hao không còn.

+ Mái tol hiên tol có kết cấu đỡ gỗ bằng thép, diện tích 7m x 2,3m = 16,1m^2; giá trị còn lại 50%.

Theo kết quả định giá tài sản vào ngày 24/7/2023 của Hội đồng định giá tài sản do Toà án thành lập kết luận giá như sau:

- Nhà ở dạng độc lập: khung cột gỗ, vách tol, mái tol, nền lót gạch tàu, diện tích 6,3m x 5,5m = 34,65m^2; nhà xây dựng năm 2005, giá trị còn lại 0%.

Giá trị là: 0 đồng.

- Nền bê tông đá 1x2, mác 200 (không cốt thép), thể tích 7,2m x 2,3m x 0,5m = 8,23m^3; giá trị khấu hao không còn.

Giá trị là: 0 đồng.

- Mái tol hiên tol có kết cấu đỡ gỗ bằng thép, diện tích 7m x 2,3m = 16,1m^2; giá trị còn lại 50%.

Giá trị là: 16,1m^2 x 321.651đồng/m^2 x 50% = 2.589.290 đồng

Tại phiên toà, ông Phan Thanh H trình bày: trong thời gian Toà án giải quyết vụ án thì ông Phan Thanh M từ Cần Thơ về đập phá số tài sản trên thửa 491. Vì đây là tài sản của gia đình ông nên ông đã tháo dỡ phần mái tol sang nhà của ông ở hiện tại. Vì vậy, hiện tại trên thửa 491 không còn tài sản gì có giá trị.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ, trên cơ sở phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi và tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu như sau: thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh TràVinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ bà Phạm Thị Đ vào ngày 18/12/2015. Hộ bà Đ gồm: có bà Phạm Thị Đ, ông Phan Thành N, ông Phan Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc L và em Phan Nguyễn Gia H1. Tuy nhiên, trong quá trình Toà án giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà thì bà Phạm Thị Đ, ông Phan Thành N, ông Phan Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc L đều cho rằng mặc dù thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ bà Phạm Thị Đ nhưng thực chất quyền sử dụng đất tại thửa 491 là tài sản của ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Đ.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh là chưa đảm bảo quy định của pháp luật. Bởi vì theo lời ông Phan Thanh M đã trình bày là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông đem về nhà cho cha mẹ ông và ông H ký tên rồi đem đến UBND Phường 1 chứng thực. Việc chứng thực hợp đồng như vậy là không đúng quy định về chứng thực hợp đồng. Mặc khác, ông

Nam và bà Đ không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491; kết quả giám định chữ ký của bà Đ, ông Nam cũng kết luận không xác định được chữ ký trong hợp đồng có phải do ông Nam, bà Đ ký hay không.

Vì vậy, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và công nhận lại quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Đ.

Đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn rút lại thì đề nghị đình chỉ xét xử theo quy định.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Toà án buộc bị đơn là ông Phan Thanh M phải chịu theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại thông báo về việc thụ lý vụ án số: 85/TB-TLVA ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải có đưa UBND thị xã Duyên Hải tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do nguyên đơn có yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyềm sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên toà nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện là huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vụ án cũng không cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 491 nên việc Uỷ ban nhân dân thị xã Duyên Hải không gửi Văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án, cũng như là không ảnh hưởng gì đến việc Toà án giải quyết vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Uỷ ban nhân dân thị xã Duyên Hải, bà Nguyễn Thị Ngọc L và em Phan Nguyễn Gia H1 có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những đương sự vắng mặt.

[3] Về chứng cứ trong vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt thống nhất không giao nộp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án xác minh, lấy lời khai của ai. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[4] Về việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên toà nguyên đơn bà Phạm Thị Đ xin rút lại yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện đã rút.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Thửa đất số 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh TràVinh cấp cho hộ bà Phạm Thị Đ vào ngày 18/12/2015. Tại Công văn số: 132/CATX ngày 13/10/2022 của Công an thị xã Duyên Hải cung cấp thông tin như sau: Tại thời điểm ngày 18/12/2015 hộ bà Phạm Thị Đ gồm có: bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1943, ông Phan Thành N, sinh năm 1948, ông Phan Thanh H, sinh năm 1979, bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1982, cháu Phan Nguyễn Gia H1, sinh năm 2007. Tuy nhiên, trong quá trình Toà án giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà thì bà Phạm Thị Đ, ông Phan Thành N, ông Phan Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc L đều cho rằng mặc dù thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ bà Phạm Thị Đ nhưng thực chất là quyền sử dụng đất tại thửa 491 là tài sản của ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Đ. Căn cứ quy định tại Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, ông Nam và bà Đ mới có toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất tại thửa 491 tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Ông H, bà L và cháu Gia H1 không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất tại thửa 491.

Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định tại Điều 459 BLDS năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định. Tại Khoản 1, Điều 10 của Nghị định số 25/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch có quy định như sau: "Việc chứng thực được thực hiện tại trụ sở cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực, trừ trường hợp chứng thực di chúc, chứng thực hợp đồng, giao dịch, chứng thực chữ ký mà người yêu cầu chứng thực thuộc diện già yếu, không thể đi lại được, đang bị tạm giữ, tạm giam, thi hành án phạt tù hoặc có lý do chính đáng khác". Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Thanh M trình bày là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do ông đem về nhà cho cha mẹ ông

và ông H ký tên rồi đem đến UBND Phường 1 chứng thực.Ông H cũng trình bày hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do ông M đem về nhà đưa cho ông ký tên. Điều này có thể khẳng định được những người tặng cho quyền sử dụng đất không trực tiếp đến UBND phường 1 để ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Cho nên việc chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh của UBND phường 1 là không đúng quy định về chứng thực hợp đồng. Mặc khác, ông Nam và bà Đ không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491. Tại Kết quả giám định số 250/KL-KTHS ngày 24/4/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Phạm Thị Đ và Phan Thành N trên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 14/01/2016 so với chữ ký của bà Phạm Thị Đ và Phan Thành N trên các tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra không. Vì vậy, có căn cứ xác định ông Nam và bà Đ không có ý chí tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thanh M. Đối với ông Phan Thanh H mặc dù ông H có tên đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thanh M nhưng ông H không có quyền tài sản đối với thửa đất này nên việc ông H đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thanh M là không có giá trị pháp lý.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đã có đủ căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thanh M được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016 thực hiện không đúng trình tự thủ tục theo quy định, nội dung tặng cho quyền sử dụng đất trong hợp đồng không đúng ý chí của chủ sở hữu tài sản là ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Đ. Căn cứ các Điều 117, 124, 129 BLDS năm 2015, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh là vô hiệu nên cần huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh đã được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016. Bà Đ và ông Nam được công nhận lại quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Do việc tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh mới được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Duyên Hải xác nhận nội dung biến động tặng cho ông Phan Thanh M trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và ông M chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên không cần thiết phải

huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Việc công nhận lại quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành N và bà Phạm Thị Đ sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án tổng cộng là: 6.380.077 đồng. Gồm chi phí giám định: 4.432.000 đồng, chi phí định giá tài sản 600.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.112.577 đồng; chi phí cung cấp thông tin, tư liệu địa chính 235.500 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ được Toà án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn là ông Phan Thanh M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.380.077đồng.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ còn phải nộp cho Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải số tiền 380.077đồng. Bà Phạm Thị Đ được hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng là 6.380.077 đồng.

[7] Về án phí: Do nguyên đơn được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn là ông Phan Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ không phải chịu án phí.

Về tiền tạm ứng án phí: Do bà Đ được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 161, Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 129, 131; 212, 459 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ các Điều 20, 26, 100, 166, 167, 170, 179 của Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thanh M được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016 là vô hiệu.

Huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho ông Phan Thanh M được UBND phường 1 chứng thực ngày 14/01/2016

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ và ông Phan Thành N với diện tích là 183,5m^2 tại thửa 491, tờ bản đồ số 22; loại đất: Đất trồng cây lâu năm. Đất tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Kích thước, tứ cận diện tích là 183,5m^2 tại thửa 491, tờ bản đồ số 22.Đất tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh thể hiện theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 1617/CN-TXDH ngày 05/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh kèm theo Bản án. Cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp thửa 492 dài 21,9m;

Phía Nam giáp thửa 122 dài 18,6m;

Phía Đông giáp đường bê tông rộng 7,4m;

Phía Tây giáp thửa 148 rộng 11,5m.

- Bà Phạm Thị Đ và ông Phan Thành N được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án công nhận theo quy định pháp luật.

- Buộc ông Phan Thanh M phải giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền thửa 491, tờ bản đồ số 22; diện tích 183,5m^2; loại đất: Đất trồng cây lâu năm. Đất tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật trong trường hợp bà Phạm Thị Đ và ông Phan Thành N có yêu cầu xin cấp quyền sử dụng đất mà bà Phạm Thị Đ và ông Phan Thành N được công nhận theo Bản án này.

Trường hợp, ông Phan Thanh M không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền thửa 491, tờ bản đồ số 22; diện tích 183,5m^2; loại đất: Đất trồng cây lâu năm. Đất tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu thì bà Phạm Thị Đ và ông Phan Thành N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Phạm Thị Đ đã rút là yêu cầu Toà án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh M tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

3. Đối với các tài sản trên đất tại thửa 491, tờ bản đồ số 22, diện tích 183,5m^2 tại Khónm B, Phường X, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, ghi nhận theo ý kiến của đương sự là không còn nên không xem xét.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phan Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ không phải chịu án phí.

Về tiền tạm ứng án phí: Do bà Đ được xét miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn là ông Phan Thanh M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.380.077 đồng. Gồm chi phí giám định: 4.432.000 đồng,chi phí định giá tài sản 600.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.112.577 đồng; chi phí cung cấp thông tin, tư liệu địa chính 235.500 đồng.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ được hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp là 6.380.077 đồng sau khi ông Phan Thanh M thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng tại cơ quan thi hành án dân sự theo quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Đ còn phải trả lại cho Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải số tiền chi phí tố tụng còn thiếu là 380.077 đồng.

6. Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ, bị đơn ông Phan Thanh M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành N, ông Phan Thanh H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải, bà Nguyễn Thị Ngọc L, em Phan Nguyễn Gia H1 vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp, bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- Chi cục THADS TX. Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án. (12 bản)

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

Dương Tấn Thanh