

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 59/2025/DS-ST

Ngày: 23-4-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Đắc Minh;

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 23/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 433/2023/TLST- DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2025/QĐXXST-DS ngày 01/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994, địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền số 3371 ngày 14/8/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1941; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H; sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Nguyễn Văn Hoài H1, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn, bị đơn, đại diện của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M, ông H2, bà H, bà Đ, người làm chứng có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1 có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2024; quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Q và đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông L trình bày:***

Vào năm 1994, bà Nguyễn Thị Đ là mẹ ruột của bà Q và bà T cho bà Q một phần đất có chiều ngang 25 m, chiều dài 20 m, tổng diện tích là 500m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Gia đình bà Q đã quản lý sử dụng phần đất trên từ năm 1994 cho đến nay không ai tranh chấp, việc này có mẹ bà Q bà Đ đứng ra làm chứng, anh chị em trong gia đình và hàng xóm xung quanh cùng chính quyền địa phương đều biết. Hiện nay trên đất còn có 20 cây cao su mà bà Q trồng từ năm 2010.

Quá trình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Q phát hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 đã được ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T đứng tên sử dụng. Khi phát hiện, bà Q đã yêu cầu bà T trả lại đất nhưng bà T không đồng ý. Do đó, bà Q đã làm đơn yêu cầu hòa giải tại ủy ban nhân dân xã T. Tại biên bản hòa giải tại ấp C, xã T ngày 27/5/2023 và biên bản hòa giải ngày 03/8/2023 tại UBND xã T có ghi nội dung: Bà T, ông H1 đồng ý trả lại đất cho bà Q với điều kiện là phải trừ lại cho bà T phần đất 02 m (phần đất có chiều rộng giáp đường đất rộng 02 m, dài gần 20 m) tính theo hướng từ hàng rào nhà bà T đến tường nhà bà Đ ra 02 m và phải trả phần đất rộng 02 m dưới tức là phần đất rộng 02 m, dài 80 m (phần đất cặp đường xe bò cũ, đất này giáp ranh giữa đất bà T và đất bà Q phía dưới), bà Q không đồng ý nên dẫn đến kết quả hòa giải không thành.

Vì vậy, bà Q khởi kiện yêu cầu bà T trả lại phần đất có diện tích chiều ngang 25 m, chiều dài 20 m, tổng diện tích 500 m² (đo đạc thực tế là 470,1 m²) địa chỉ đất ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Q khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 1994 giữa bà Đ và bà Q (hợp đồng bằng miệng) đối với phần đất có tổng diện tích là 470,1 m² là đất CLN thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp là các cây cao su thì bà Q yêu cầu công nhận quyền sở hữu cho bà Q. Đối với căn nhà của bà Đ xây dựng trên đất thì bà Q đồng ý để bà Đ ở đến hết đời, không tranh chấp.

Bà Q không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T.

Bà Q đồng ý với kết quả đo đạc, định giá theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2023, Mạnh trích lục địa chính số 389-2024 ngày 13/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản định giá ngày 04/9/2024.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện ngày 08/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2024; bản tự khai; Đơn xin khiếu nại giải quyết đất cha mẹ cho và Hồ sơ hòa giải tại ấp C, hồ sơ hòa giải tại UBND xã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Văn M1.

**** Theo đơn phản tố ngày 30/8/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn T và đại diện hợp pháp của bị đơn là bà H trình bày:***

Năm 1991, bà Nguyễn Thị Đ cho bà T các thửa đất số 129, 199, 200, 201, 202, 243. Thời điểm bà Đ cho đất thì các thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Đ tặng cho đất các con cũng chỉ nói bằng miệng, không có lập văn bản. Năm 1997, bà T kê khai và được UBND huyện B (nay là huyện D, tỉnh Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 689572, vào sổ số 00999/QSĐĐ/ ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Quá trình sử dụng đất, bà Đ có nhu cầu xây nhà ra ở riêng nên bà T có cho bà Đ xây cất căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 129. Do mẹ già nên bà T cho bà Đ xây nhà ở trên đất suốt đời, khi nào bà Đ chết thì trả lại đất cho bà T.

Về phần bà Q được bà Đ cho các thửa đất là 133, 198, 244, 245. Sau này, bà Đ có cho bà Q thêm phần đất có diện tích chiều ngang khoảng gần 14 m, chiều dài khoảng 20 m giáp đất của bà T. Phần đất này bà Q cũng đã nhận để quản lý, sử dụng, trồng cây cao su năm 2010. Năm 1997, bà Q đã giao cho chồng là ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 đứng tên quyền sử dụng các thửa đất này, ông M được UBND huyện B (nay là huyện D, tỉnh Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 680968, vào sổ số 00852/QSĐĐ/ ngày 31/12/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn M. Thời điểm cấp giấy chứng nhận đất cho hộ gia đình bà T và gia đình ông M, Nhà nước xác định diện tích đất, hình thể thửa đất bằng máy bay chụp không ảnh, hai bên không xác định ranh, không ký giáp ranh nên không biết vì sao phần đất trồng cao su lại được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T. Khi phát hiện, bà T đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q đi làm thủ tục tách thửa nhưng bà Q không thực hiện. Đến năm 2023, bà Q và bà T không thống nhất trong việc xác định ranh đất nên xảy ra tranh chấp. Bà Q cho rằng bà Đ tặng cho bà Q phần đất có chiều ngang khoảng 25 m, chiều dài khoảng 20 m còn bà T khẳng định bà Đ cho bà Q phần đất có chiều ngang gần 14 m, chiều dài khoảng 20 m (phần đất bà Q đã trồng cao su).

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Q thì bà T đồng ý trả lại cho bà Q phần đất có chiều ngang giáp đường đất là 13,65 m, chiều dài 19,19 m, có tổng diện tích là 263,9 m² (là phần đất hiện nay bà Q đang trồng khoảng 20 cây cao su) thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 689572, vào sổ số 00999/QSDĐ/ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

Bà T làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có chiều ngang giáp đường đất là 11,47 m, chiều dài 19,19 m, có tổng diện tích là 206,2 m² (là phần đất hiện nay bà Đ đang sử dụng) là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Lý do đất được mẹ cho năm 1991 và bà đã kê khai được cấp giấy chứng nhận năm 1997. Sau đó, bà T cho mẹ đất xây nhà tạm và sửa lại năm 2012. Quá trình bà Đ ở trên đất thì bà T là người đóng thuế, trả phí điện nước cho mẹ đến khi xảy ra tranh chấp. Bà T ở kề bên nhà mẹ nên thường xuyên chăm sóc bà từ những năm 1990 đến nay.

Đối với căn nhà và các tài sản khác của bà Đ xây trên một phần thửa đất số 129 thì bà T vẫn để cho bà Đ ở suốt đời. Sau này, bà T và bà Đ sẽ tự giải quyết với nhau.

Bà T đồng ý với kết quả đo đạc, định giá theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2023, Mạnh trích lục địa chính số 389-2024 ngày 13/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản định giá ngày 04/9/2024.

- *Chứng cứ bị đơn cung cấp*: Đơn phản tố ngày 30/8/2024, bản tự khai ngày 26/8/2024, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 689572, vào sổ số 00999/QSDĐ/ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

*** *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông H1, bà H) trình bày:***

Bà H, ông H1 là con của bà T. Vài năm gần đây do phát sinh vài mâu thuẫn nhỏ nhặt nên bà Đ không hài lòng với gia đình bà T nên bà Đ không còn thân thiết với bà T và con cái trong gia đình. Năm 2023, bà Đ đã yêu cầu mắc điện nước riêng để sử dụng. Các nội dung khác thì bà H, ông H1 thống nhất và đồng ý với ý kiến của bà T.

*** *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông M) trình bày:***

Ông M là chồng bà Q, ông M thống nhất với ý kiến của bà Q, không có yêu cầu gì khác.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Đ) trình bày:***

Bà Đ là mẹ ruột của bà Q, bà T. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ba mẹ chồng của bà Đ để lại. Sau khi tiếp quản đất đai của cha mẹ thì bà Đ cho các con mỗi người một phần. Khi cho đất, bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc tặng cho các con đều bằng miệng. Phần đất tranh chấp bà Đ xác nhận là cho bà Q năm 1994. Tuy nhiên, sau đó bà Q cho bà Đ xây nhà để ở. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Đ không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với đất tranh chấp và căn nhà trên đất trong vụ án này. Ngoài ra, bà Đ cũng thừa nhận từ khi xây nhà tạm khoảng năm 1993 đến khi sửa nhà vào năm 2011-2012 thì bà sử dụng điện nước của bà T, chi phí điện nước do bà T chi trả nhưng vài năm gần đây con cháu bà T có thái độ không hài lòng với bà nên bà làm đồng hồ điện nước riêng, không còn dùng chung với gia đình bị đơn bà T.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng (ông P) trình bày:***

Ông P cho rằng đất tranh chấp là bà Đ cho bà Q vào năm 1994 nên đề nghị bà T trả lại đất cho bà Q.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn, bị đơn, đại diện của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông M, ông H2, bà H, bà Đ, người làm chứng có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H1 có yêu cầu vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cho phiên tòa được tiếp tục để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Về nội dung vụ án: Bị đơn bà T là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00999 QSDĐ, được UBND huyện B (nay là UBND huyện D) cấp cho hộ bị đơn bà T, đất tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, nguồn gốc đất cha mẹ cho năm 1994.

Hiện nay nguyên đơn bà Q trình bày: Năm 1994, bị đơn bà Đ, (là mẹ ruột của bà Q và bà T) có cho nguyên đơn bà Q một phần đất có diện tích chiều ngang khoảng 25 m, chiều dài khoảng 20 m, tổng diện tích là 500m², địa chỉ đất

ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (qua đo đạc thực tế diện tích 263,9 m² thuộc phần ký hiệu A, diện tích 206,2 m² thuộc phần ký hiệu B). Gia đình nguyên đơn bà Q đã quản lý sử dụng phần đất trên từ năm 1994 cho đến nay không ai tranh chấp. Hiện nay trên đất còn có 20 cây cao su mà bà Q trồng từ năm 2010 (qua đo đạc thực tế diện tích 263,9 m² thuộc phần ký hiệu A), căn nhà cấp 4 và mái che, bồn nước nhựa, cây trồng của bị đơn bà Đ (nguyên đơn bà Q cho bị đơn bà Đ mượn để xây nhà ở, qua đo đạc thực tế diện tích 206,2 m² thuộc phần ký hiệu B).

Gia đình nguyên đơn bà Q có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên nhưng trong quá trình làm thủ tục thì phát hiện phần đất này đã đứng tên bị đơn bà T nằm trong thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41, được ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bị đơn bà T. Khi phát hiện ra sự việc trên bà Q đã đến nhà bà T yêu cầu bà T trả lại đất nhưng bà T không đồng ý trả nên khởi kiện với yêu cầu như trên.

Bị đơn bà T trình bày: Vào năm 1991, bị đơn bà Đ (mẹ ruột của bà Q và bà T) có cho bị đơn bà T một phần đất là các thửa đất số 129, 199, 200, 201, 202, 243. Thời điểm bà Đ cho đất thì các thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ. Bà Đ tặng cho đất các con cũng chỉ nói bằng miệng, không có giấy tờ gì. Bà Đ cho bao nhiêu thì bị đơn bà T đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bấy nhiêu. Năm 1997 thì bị đơn bà T được UBND huyện B (nay là huyện D, tỉnh Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 689572, vào sổ số 00999/QSĐĐ/ ngày 31/12/1997 cho hộ bị đơn bà T. bị đơn bà T đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1991. Quá trình sử dụng đất thì do bị đơn bà Đ có nhu cầu xây nhà ở riêng nên bị đơn bà T có cho bà Đ xây cất căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 129. Do mẹ già nên bị đơn bà T cho bà Đ xây nhà ở trên đất suốt đời, khi nào bà Đ chết thì trả lại đất cho bị đơn bà T.

Còn nguyên đơn bà Q thì được bị đơn bà Đ cho các thửa đất là 133, 198, 244, 245. Sau này vì đất của nguyên đơn bà Q xấu nên bị đơn bà Đ có cho nguyên đơn bà Q thêm phần đất có diện tích chiều ngang khoảng gần 14 m, chiều dài khoảng 20 m giáp đất của bị đơn bà T (ký hiệu A). Phần đất này nguyên đơn bà Q cũng đã nhận để quản lý, sử dụng, rồi trồng cây cao su năm 2010. Năm 1997 thì nguyên đơn bà Q đã giao cho chồng là ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 đứng tên quyền sử dụng các thửa đất này, ông M được UBND huyện B (nay là huyện D, tỉnh Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 680968, vào sổ số 00852/QSĐĐ/ ngày 31/12/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn M. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bị đơn bà T và hộ gia đình nguyên đơn bà Q thì Nhà nước xác định diện tích đất, hình thể thửa đất bằng máy bay chụp không ảnh, hai bên không xác định ranh, không ký giáp ranh, nên không biết vì sao phần đất này lại được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bị đơn bà T. Do đó, bị đơn bà T đồng ý trả lại phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 263,9 m² thuộc phần ký hiệu A trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 389-2024 của Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Phần đất còn lại qua đo đạc thực tế diện tích 206,2 m² thuộc phần ký hiệu B trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 389-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, bị đơn bà T yêu cầu công nhận cho bị đơn, không tranh chấp tài sản trên đất.

Bị đơn bà Đ xác định có cho nguyên đơn bà Q phần đất tranh chấp trên năm 1994. Tuy nhiên, khi cho thì bị đơn bà Đ không đến đất để xác định ranh đất giữa nguyên đơn bà Q, bị đơn bà T, ranh đất do bị đơn bà T tự xác định.

Tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 389-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 263,9 m² thuộc phần ký hiệu A, diện tích 206,2 m² thuộc phần ký hiệu B đều thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 (được cấp quyền sử dụng đất cho bị đơn bà T).

Đối với phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 263,9 m² thuộc phần ký hiệu A, bị đơn bà T đồng ý trả lại cho nguyên đơn bà Q, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất được nhà nước bảo hộ khi có người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Do đó, phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 206,2 m² thuộc phần ký hiệu B thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 trên mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 389-2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn bà T.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho bằng miệng giữa nguyên đơn bà Q, bị đơn bà Đ, thời điểm bị đơn bà Đ cho quyền sử dụng đất bằng miệng thì phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Đ nên bị đơn bà Đ chưa có các quyền của người sử dụng đất, vì vậy việc tặng cho này không đúng quy định pháp luật, khi cho cũng không xác định ranh đất nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn bà Q.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, toà án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 73 Luật đất đai 1993; các Điều 500-503 BLDS năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q, chấp nhận toàn bộ phần tố của bị đơn bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Đ, bà H, ông H1, ông M, bà Đ), người làm chứng có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H2 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định

tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, bà Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, do nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà Q và bà Đ nên bà Đ trở thành người bị kiện.

[3] Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, bà Q khởi kiện yêu cầu bà T trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 470,1 m², công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 1994 giữa bà Đ và bà Q (hợp đồng bằng miệng) đối với phần đất có tổng diện tích là 470,1 m². Bà T phản tố yêu cầu công nhận phần đất 206,2 m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho”. Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[4] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Q:*

[4.1] Xét hợp đồng tặng cho đồng bằng miệng đối với phần đất có tổng diện tích là 470,1 m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[4.1.1] Về nội dung hợp đồng. Bà Đ tặng cho bà Q phần đất có diện tích chiều ngang khoảng 25 m, chiều dài khoảng 20 m, tổng diện tích 500 m² (đo đạc thực tế là 470,1 m²) địa chỉ đất: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[4.1.2] Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Bà Q và bà Đ tặng cho bằng miệng nên đã vi phạm về hình thức.

[4.1.3] Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thời điểm thỏa thuận tặng cho đất là năm 1994, đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng các bên đương sự vẫn thực hiện việc mua bán là vi phạm Điều 30 của Luật đất đai năm 1993. Phần đất mà các bên tặng cho đến năm 1997 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho gia đình bị đơn bà T.

[4.1.4] Về chủ thể của hợp đồng: Chủ thể trực tiếp thỏa thuận tặng cho là bà Đ nhưng bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền tặng cho bất động sản.

[5] Từ nhận định trên nên hợp đồng tặng cho bằng miệng năm 1994 giữa bà Đ và bà Q bị vô hiệu. Do tại thời điểm tặng cho bà Đ và bà Q chỉ thỏa thuận

cho đất, không có thanh toán, bù trừ nghĩa vụ gì với nhau nên không phát sinh giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[6] Xét yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp ký hiệu A trên mảnh trích lục có diện tích 263,9 m² (là phần đất hiện nay bà Q đang trồng khoảng 20 cây cao su) thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 41. Phần đất này nguyên đơn sử dụng từ năm 1994 cho đến nay, năm 2010 thì trồng 20 cây cao su trên đất. Đây là phần đất bà Đ tặng cho bà Q năm 1994 nhưng hiện nay thuộc giấy chứng nhận của bị đơn bà T. Quá trình tố tụng và trước khi mở phiên tòa, bà T đồng ý trả lại cho bà Q giá trị phần đất trên và cây cao su trên đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà T. Do diện tích 263,9 m² là đất CLN nên theo biên bản xác minh ngày 30/8/2024 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật. Giá trị đất theo biên bản định giá ngày 04/9/2024 là 1.200.000 đồng/m² nên bị đơn phải thanh toán cho bà Q là 1.200.000 đồng/m² x 263,9 m² = 316.680.000 đồng. Giá trị 20 cây cao su là 8.812.000 đồng. Tổng số tiền bà T đồng ý thanh toán là 325.492.000 đồng.

[7] Đối với phần đất ký hiệu B là 206,2 m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 41:

[7.1] Phần đất này nguyên đơn cho rằng được bà Đ tặng cho năm 1994. Bà T không thừa nhận và cho rằng được mẹ bà Đ cho đất năm 1991. Xét quá trình sử dụng đất: Bà Q không sử dụng phần đất này, mà người sử dụng chủ yếu là bà Đ. Bà Đ xây nhà khoảng năm 1993 và sửa lại năm 2012 và ở từ đó cho đến nay. Nhà ở của bà Đ ngày sát cạnh nhà bà T, chỉ có bà T thường hay qua lại chăm sóc mẹ từ những năm 1993 đến nay. Bà Q cách nhà bà Đ 02 km nên không thường xuyên qua lại nhà mẹ được.

[7.2] Từ khi bà Đ xây nhà trên 30 năm nay thì bà Đ dùng chung điện, nước với bà T. Tiền điện nước, thuế đất là do bị đơn bà T thanh toán. Từ năm 2022-2023 đến nay, do không hòa hợp giữa mẹ con nên bà Đ dùng điện nước riêng. Tại phiên tòa, bà Đ thừa nhận sự việc trên nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Từ đó, khẳng định nguyên đơn bà Q không sử dụng đất. Trong khi đó, gia đình bị đơn được cấp giấy chứng nhận vào năm 1997. Quá trình cấp đất đã gần 30 năm, bà Q cũng không có ý kiến gì đối với sự việc cấp đất trên cho bà T (*đến năm 2023 mới tranh chấp*) nên việc bà Q yêu cầu công nhận phần đất ký hiệu B 206,2 m² theo hợp đồng tặng cho miệng năm 1994 là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét đơn phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu công nhận đất ký hiệu B là 206,2 m² là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T. Chứng cứ chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 00999/QSĐĐ/ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T, nguồn gốc cha mẹ cho năm 1991. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Từ khi cấp giấy chứng nhận đến trước khi bà Q khởi kiện năm 2023 thì không phát sinh tranh chấp. Bà Q, bà Đ, ông P cũng không có ý kiến gì.

[9] Mặc dù, bà Đ trình bày là phần đất 206,2 m² có cho bà Q năm 1994. Người làm chứng ông P thừa nhận sự việc trên nhưng hiện tại bà Đ, sinh năm 1941, năm nay đã 85 tuổi, bà chỉ xác nhận bằng lời nói, không có văn bản xác nhận của cả gia đình cho nên chứng cứ có giá trị pháp lý cao nhất vẫn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00999/QSDĐ/ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T. Cùng với đó, bà T sống cạnh nhà mẹ hay qua lại chăm sóc mẹ khi ốm đau từ khi bà Đình X nhà từ năm 1993 đến nay. Tiền thuê, điện nước được bà T thanh toán trước khi xảy ra tranh chấp. Quá trình tố tụng trong vụ án này, bà Đ không yêu cầu hay tranh chấp gì, chỉ yêu cầu ở trong căn nhà đến khi chết. Do đó, có cơ sở chấp nhận đơn phản tố của bị đơn.

[10] Các vấn đề khác: Bà Đ không tranh chấp hay yêu cầu gì cho bản thân. Khi bà chết sẽ trả lại đất cho bà Q. Bà T cũng để cho bà Đ ở trong căn nhà trên đất đến khi chết. Do đó ghi nhận sự tự nguyện trên của các đương sự.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, nội dung tranh chấp là phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá nguyên đơn chịu và đã nộp xong.

[13] Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất được nội dung giải quyết đối với đất tranh chấp ký hiệu A trên mảnh trích lục có diện tích 263,9 m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41. Tại biên bản thỏa thuận ngày 01/4/2025, các bên thống nhất hòa giải phần đất này và mỗi bên đồng ý chịu ½ án phí. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với việc công nhận hợp đồng tặng cho không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 30 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ vào Điều 5, 6, 105 của Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Q và bà Nguyễn Thị T.

1.1. Hộ bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hoài H1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 263,9 m² và quản lý 20 cây cao su thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 tọa lạc

tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 689572, vào sổ số 00999/QSĐĐ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

1.2. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hoài H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Q số tiền 325.492.000 đồng (ba trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi hai ngàn đồng), bao gồm 316.680.000 đồng giá trị đất và 8.812.000 đồng giá trị 20 cây cao su.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 1994 giữa bà Q và bà T là vô hiệu đối với phần đất có diện tích đất 470, 1m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00999/QSĐĐ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị Q:

3.1. Hộ bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hoài H1 được quyền sử dụng phần đất 206,2 m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 689572, vào sổ số 00999/QSĐĐ do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/1997 cho hộ bà Nguyễn Thị T.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hoài H1 về việc để bà Nguyễn Thị Đ ở trong căn nhà cấp 4 có diện tích 30,8 m² trên phần đất 206,2 m² thuộc một phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, bà Q đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 8.437.300 đồng (tám triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm đồng). Sau khi khấu trừ 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009396 ngày 26/9/2023 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000414 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thì bà Q phải nộp thêm 5.637.300 đồng (năm triệu sáu trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm đồng).

- Bà Nguyễn Thị T 8.137.300 đồng (tám triệu một trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm đồng). Sau khi khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000415 ngày 30/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, thì bà T phải nộp thêm 7.837.300 đồng (bảy triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm đồng).

4. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án:

4.1. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông M, ông H2, bà H, bà Đ) có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H1) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

4.3. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO BẢN ÁN

(Kèm theo Bản án dân sự số 142/2024/DS-ST ngày 10/9/2024).

Ghi chú: Bà Nguyễn Thị G được quyền sử dụng phần đất có diện tích 260 m² thuộc thửa 1480 tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương

B

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