

Bản án số: 45/2024/DS-ST

Ngày: 28/6/2024.

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thạch Ha.

2. Bà Lý Thị Si Nê.

Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2023/TLST-DS, ngày 20/6/2023, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1956. Địa chỉ liên hệ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông **Trần Minh C**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023. (Có mặt).

2. Ông **Huỳnh Mẫn K**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số P, Tòa nhà T Đ, phường T, Quận A, Thành phố H theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc C1 và Luật sư Hà Văn C2 thuộc Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: P.303 Tòa nhà T, A Đ, phường T, Quận A, Thành phố H. (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

2. Bà **Lê Thị Trúc L**, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

3. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

4. Bà **Lê Thanh T1**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S**. Địa chỉ: số A, đường H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn như sau:

Vào năm 2000, bà Lê Thị B là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cần mua một phần đất ở quê nhà để làm nhà thờ cúng tổ tiên cũng như có nơi để ở khi hồi hương nên đã nhờ ông Trần Minh C3 đến gặp bà Trần Thị Q để thương lượng mua phần đất thửa số 223 với giá 10 lượng vàng 24K và thửa số 996, tờ bản đồ số 7 của bà Phan Thị B1, có tổng diện tích 1.282m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng với giá 10 lượng 05 chỉ vàng 24K. Việc thanh toán tiền mua 02 thửa đất được bà B chuyển về cho bà Phan Thị T là chị dâu bà B thay bà B thanh toán cho bà Q cũng như nhờ bà T đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Minh C3 chứng kiến sự việc trên. Đến năm 2001, để thuận tiện trong việc chuyển nhượng nên bà B đã nhờ bà Phan Thị T đứng tên hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0533, ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T. Đến năm 2009, bà T có lập văn bản xác nhận việc vợ chồng bà B nhờ bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ban N1 xác nhận ngày 20/02/2009. Năm 2016, khi về Việt Nam để có nơi ở ổn định bà B có thuê anh Võ Văn N xây dựng căn nhà có diện tích ngang 7,5m x dài 21m; kết cấu nhà: cột bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn kẽm, nền gạch men và hiện nay bà B đang quản lý sử dụng. Việc thỏa thuận và thanh toán các chi phí xây dựng căn nhà trên do bà B trực tiếp trả cho anh N.

Năm 2019, bà B gọi điện thoại về yêu cầu bà T giao lại quyền sử dụng đất cho bà B, để bà B bán lấy tiền trị bệnh thì được biết bà T đã tự ý chuyển quyền sử dụng một phần của 02 thửa đất trên cho bà Lê Thị Trúc L là con gái ruột của bà T. Khi biết được việc này, bà B có trao đổi với bà L để yêu cầu chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà B thì bà L đề nghị bà B hỗ trợ 300.000.000 đồng, để trả nợ vay Ngân hàng nên bà B đã chuyển tiền 02 lần cho bà Đặng Thị D là con nuôi của

bà B thông qua hai người dưới đây chuyển cho ông H là em cùng cha khác mẹ của bà B để giao cho bà L, cụ thể:

- Ngày 09/11/2022, chuyển từ tài khoản số: 1027866844-Vietcombank- Chủ tài khoản là ông Võ Kim H1 cho bà Đặng Thị D số tài khoản: 7612205042011- A- Chủ tài khoản Đặng Thị D số tiền 124.500.000 đồng.

- Ngày 09/11/2022, chuyển từ tài khoản số 030048392160-Sacombank chủ tài khoản là bà Đoàn Thị Thanh B2 cho bà Đặng Thị D, số tài khoản: 7612205042011-Agribank số tiền 249.000.000 đồng.

Sau khi bà L nhận tiền của bà B từ ông H1, bà L đã tắt toán nợ vay với Ngân hàng xong và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không trả lại quyền sử dụng đất nói trên cho bà B.

Năm 2022, bà B về Việt Nam yêu cầu bà T và bà L giao lại quyền sử dụng đất cho bà thì được biết bà T và bà L thiếu nợ ông Lê Văn H nên đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng một phần hai thửa đất nói trên với diện tích 860,1m² cho ông H và ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 566276 đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 860,1m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 28/12/2022.

Nay bà Lê Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng/cho tặng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị T cho bà Lê Thị Trúc L đối với một phần của 02 thửa số 223, 996, tờ bản đồ số 7, diện tích 860,1m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0533, do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 860,1m², cấp cho bà Lê Thị Trúc L.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Trúc L chuyển nhượng cho ông Lê Văn H đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40 (là một phần của 02 thửa đất số 223, 996, tờ bản đồ số 7), diện tích 860,1m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 566276 đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 860,1m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/12/2022, đứng tên Lê Văn H.

- Công nhận quyền sử dụng đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 860,1m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 566276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/12/2022 cho bà Lê Thị B.

Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ bà B phát hiện bà Phan Thị T đã lập hợp đồng tặng cho con gái ruột là Lê Thanh T1 phần đất có diện tích 418,8m² thuộc thửa 201, tờ bản đồ số 40 và bà T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019

Ngày 04/12/2023, nguyên đơn có đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu cụ thể như sau:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 390, quyền số: 01/2018-SCT/HNGĐ ngày 13/9/2018 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng ký từ hộ bà Phan Thị T sang bà Lê Thanh T1 đối với một phần thửa đất số: 223 (201), tờ bản đồ số 7 (40), diện tích theo đo đạc hiện trạng là: 418,8m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ: 0533 QSDĐ, số phát hành V 600877 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T được quyền sử dụng đất;

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 391, quyền số: 01/2018-SCT/HNGĐ ngày 13/9/2018 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng ký từ hộ bà Phan Thị T sang bà Lê Thị Trúc L đối với một phần thửa đất số: 223 (86), tờ bản đồ số 7 (40), diện tích theo đo đạc hiện trạng là: 860,1m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 0533 QSDĐ, số phát hành V 600877, do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T được quyền sử dụng đất;

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 568, quyền số: 02/2022-SCT/HNGĐ ngày 28/11/2022 do Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng từ bà Lê Thị Trúc L sang ông Lê Văn H đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp là: 860,1m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 644430, số vào sổ cấp GCN: CS 01612 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019;

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 644429, số vào sổ cấp GCN: CS 01611 thửa đất số 201, tờ bản đồ số 40, diện tích là: 418,8m² không có nhà, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019, đứng tên bà Lê Thanh T1 là người sử dụng đất;

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 566276, số vào sổ cấp GCN: CS 03580 thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích: 860,1m² không có nhà, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2022, đứng tên ông Lê Văn H là người sử dụng đất;

Công nhận cho bà Lê Thị B là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích: 860,1m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 566276, số vào sổ cấp GCN: CS 03580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2022;

Công nhận cho bà Lê Thị B là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 40, diện tích: 418,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 644429, số vào sổ cấp GCN: CS 01611 tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019;

Rút yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng/cho tặng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị T sang bà Lê Thị Trúc L đối với một phần của thửa đất

số 223 (thừa mới là 201) và thửa 996, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0533 QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T, vì thửa 201 bà T tặng cho bà Lê Thanh T1 chứ không phải bà Lê Thị Trúc L.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn H trình bày như sau:*

Ông là em cùng khác mẹ với bà B, còn bà T là chị dâu của ông với bà B. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, vì phần đất thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích: 860,1m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2022 cho ông đứng tên. Việc ông được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 86 nêu trên là do bà Lê Thị B kêu bà Lê Thị Trúc L là cháu của ông và là con của bà T phải chuyển quyền sử dụng đất này cho ông đứng tên. Vì trước đó bà L đang đứng tên quyền sử dụng đất này, còn vì sao bà L được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 86 nêu trên thì ông không rõ. Sau khi bà B yêu cầu nêu trên thì bà L đồng ý chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho ông. Sau đó, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông không có nhận chuyển nhượng đất nêu trên, việc bà B cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất từ bà L là không đúng, vì khi đó bà B kêu bà L phải chuyển quyền sử dụng đất tại thửa 86 cho ông đứng tên. Còn việc vì sao bà L phải nghe theo yêu cầu của bà B chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho ông đứng tên thì ông cũng không rõ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Trúc L và ông H được lập ngày 28/11/2022, đứng chữ ký trong hợp đồng nêu trên là của ông, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để sang tên quyền sử dụng đất tại thửa 86 nêu trên cho ông đứng tên đúng theo yêu cầu của bà B đề nghị. Khi đó bà B yêu cầu bà L chuyển quyền sử dụng đất sang tên cá nhân của ông, nên bây giờ quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của cá nhân ông. Còn về nguồn gốc phần đất này giữa bà T và bà B mua bán như thế nào thì ông không rõ, vì giai đoạn này tôi đi làm ăn xa, ít có ở nhà nên tôi không rõ, ông chỉ biết sau này bà B giao cho ông đứng tên.

Đối với các bị đơn bà Phan Thị T, bà Lê Thị Trúc L và bà Lê Thanh T1, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện, thông báo về việc chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và yêu cầu các bị đơn cung cấp ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cung cấp tài liệu, chứng cứ nhưng các bị đơn không có văn bản trả lời thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời các bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Theo lời khai của những người làm chứng đã chứng minh được phần đất là của bà B nhận chuyển nhượng của chủ đất gốc, bà T chỉ là người đứng tên thay cho bà B, nhưng bà T đã lập hợp đồng tặng cho lại cho hai người con ruột là Lê Thị Trúc L và Lê Thanh T1 nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả lại đất cho bà B, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà

T với bà T1 và bà L do vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Lê Văn H cũng vô hiệu do giả tạo.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bị đơn vắng mặt không lý do, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không cần phải tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ cần tuyên chỉnh lý biến động cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Các bị đơn bà Phan Thị T, bà Lê Thị Trúc L, bà Lê Thanh T1, ông Lê Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T cho bà Lê Thị Trúc L, bà Lê Thanh T1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Trúc L chuyển nhượng cho ông Lê Thanh H2. Đồng thời, yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Lê Thanh T1 tại thửa 201, tờ bản đồ 40, diện tích 418,8m² và cấp cho ông Lê Thanh H2 tại thửa 86, tờ bản đồ 40, diện tích 860,1m². Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu công nhận các thửa đất 86 và 201 nêu trên thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Trong vụ án có nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định lại là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu rút lại phần phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng/cho tặng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị T sang bà Lê Thị Trúc L đối với một phần của

thửa đất số 223 cũ (thửa mới 201) và thửa 996, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0533 QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nêu trên.

[4]. Đối với các bị đơn bà Phan Thị T, bà Lê Thị Trúc L và bà Lê Thanh T1 sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các bị đơn, nhưng các bị đơn không có kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có văn bản trả lời cho Tòa án, không đưa ra tài liệu, chứng cứ mà không có lý do chính đáng nên điều này cho thấy các bị đơn đã tự từ chối quyền được trình bày ý kiến để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình cũng như ý kiến phản đối hoặc đưa ra yêu cầu phản tố về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án để là căn cứ giải quyết vụ án.

[5]. Về diện tích phân đất tranh chấp: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023, cụ thể vị trí các phần đất tranh chấp như sau:

- Phần đất thửa 86, tờ bản đồ số 40 có diện tích 834,1m² (Trong đó có 57,8m² thuộc hành lang lộ giới), có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 92, có số đo 19,59m.

+ Hướng Tây giáp đường nhựa, có số đo 14,49m.

+ Hướng Nam giáp thửa 201, có số đo 4,07m + 46,58m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 81, 82, có số đo 4,12m + 19,30m + 0,35m + 24,75m.

Trên thửa 86 có căn nhà diện tích 163,78m²; mái che trước diện tích 61,5m²; mái che bên hông diện tích 38,4m²; mái che sau diện tích 14,58m² và một số công trình khác. Ngoài ra có một số cây trồng trên đất. Căn nhà và các công trình trên đất do bà B quản lý, sử dụng.

- Phần đất thửa 201, có diện tích 437,7m² (Trong đó có 33,9m² thuộc hành lang lộ giới), có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 92, có số đo 8,30m.

+ Hướng Tây giáp đường nhựa, có số đo 8,53m.

+ Hướng Nam giáp thửa 97, có số đo 4,11m + 49,71m.

+ Hướng Bắc giáp thửa 86, có số đo 4,07m + 46,58m.

Trên thửa 201 có căn nhà diện tích 132m²; mái che trước diện tích 32,8m² và một số cây trồng trên đất, tại thời điểm thẩm định tại chỗ không thấy bà T quản lý.

[5]. Về giá trị các phần đất và tài sản tranh chấp: Tại Chứng thư thẩm định giá số 151023 ngày 30/10/2023 của Công ty cổ phần Đ2 có kết quả như sau: Quyền sử dụng đất thửa 86 có giá trị 2.867.046.400 đồng, các công trình trên đất có giá trị 776.357.546 đồng. Quyền sử dụng đất thửa 201 có giá trị 1.459.243.500

đồng, các công trình trên đất có giá trị 340.675.222 đồng. Sau khi có kết quả thẩm định và định giá tài sản, Tòa án đã tiến hành thông báo cho các đương sự, nhưng các đương sự không có ý kiến cũng như không có yêu cầu thẩm định hoặc định giá lại tài sản tranh chấp. Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả thẩm định, định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định.

[6]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 223, tờ bản đồ 07, diện tích 1.030m² (nay được tách ra thành hai thửa là thửa 86, tờ bản đồ 40, diện tích 860,1m² và thửa 201, tờ bản đồ 40, diện tích 418,8m²), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[7]. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2024 đối với những người làm chứng ông Trần Minh C3, ông Nguyễn Duy T2 là người sinh sống gần phần đất tranh chấp đều xác định phần đất này có nguồn gốc của bà Trần Thị Q, được ông Trần Minh C3 là người giới thiệu cho bà B mua lại phần đất này từ bà Q, tuy nhiên do bà B là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên mới chuyển tiền về cho bà T để lập thủ tục chuyển nhượng với bà Q và sau đó đứng tên trên Giấy chứng nhận đùm bà B đối với phần đất nêu trên, sau đó bà B xây dựng căn nhà trên đất, mỗi khi về nước thì bà B đều về căn nhà này sinh sống, còn căn nhà nhỏ căn bên thì bà T sinh sống, nhưng thời gian gần đây thì bà T cũng không còn sinh sống trong căn nhà nhỏ này, hiện bà T đang sinh sống tại căn nhà khác cũng ở gần đó.

[8]. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2024 đối với ông Nguyễn Đức T3 (T4) là con của Trần Thị Q xác định vào khoảng năm 2000-2001 thì mẹ ông là bà Q có bán một phần đất ở ấp Nhà Thờ có chiều ngang 24-25m, dài khoảng 51-52m, cho bà B, người giới thiệu là ông Trần Minh C3, với giá khoảng 10 cây vàng cho mẹ ông, khi đó bà T cũng nói là đứng ra mua đất này đùm bà B, vì bà B là người nước ngoài không thể đứng tên mua đất ở Việt Nam, tại thời điểm này phần đất của mẹ ông cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc mua bán được làm bằng giấy tay, do bà T là người đứng tên mua đất; sau đó làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà T đứng tên.

[9]. Tại Đơn xin xác nhận ngày 18/02/09 của bà Phan Thị T, thể hiện nội dung: *“Nguyên vào năm 2001 và 2002 em chồng tôi tên Nguyễn Văn D1, vợ là Lê Thị B việt kiều M về quê, có sang hai thửa đất màu + Thổ cư thửa thứ nhất số 223; thửa thứ hai số 996, hiện tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và nhờ tôi đứng tên quyền sử dụng đất, và coi chừng nhà cũng như hoa màu trên thửa đất. Hiện tôi không còn canh tác nữa cũng như không còn trách nhiệm. nên tôi làm đơn này kính đến quý cơ quan xác nhận cho tôi trả lại hai phần đất nói trên cho hai vợ chồng em tôi và tôi xin hứa nếu sau này có chuyện gì xảy ra tôi không quyền khiếu nại.”* Mặc dù là bản sao, tại phần người đứng tên không thể hiện chữ ký, nhưng phía sau có nội dung xác nhận của ông Nguyễn Phú L1 đại diện Ban N1 xác nhận đơn xin xác nhận của bà Phan Thị T, nêu lý do trên đơn là đúng. Tại Tờ xác nhận ngày 19/5/2023 của ông Nguyễn Phú L1, có nội dung vào ngày 20/02/2009, bà Phan Thị T có đến Ban N1 gặp ông để nhờ ông xác nhận vào tờ đơn xin xác nhận, có nội dung như đã nêu ở trên.

[10]. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2024 đối với ông Nguyễn Văn D1 xác định ông từng có công tác tại Ban N1, vào khoảng năm 2000, bà Q có đến báo

cho ông biết là bà B có xin nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất tranh chấp). Sau đó một thời gian sau thì bà T có đến gặp ông nhờ viết đơn xin xác nhận là bà T có giữ phần đất đã chuyển nhượng lại của bà Q dùm cho bà B, vì khi đó bà B là người nước ngoài không thể đứng tên trên giấy tờ đất đai và ông xác nhận chữ viết trong đơn xin xác nhận ngày 18/02/09 là chữ viết của ông, do bà T nhờ ông viết dùm.

[11]. Mặt khác tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện Tờ chuyển nhượng đất thổ cư giữa bà Q và bà T đối với thửa 223 nêu trên, trong đó có sự tham gia ký tên của bà Nguyễn Thị Đ là con của bà Q. Tại Tờ xác nhận ngày 06/3/2023 của bà Nguyễn Thị Đ, có nội dung bà là con của bà Trần Thị Q, vào năm 2000 thì bà B có nhờ ông Trần Minh C3 gặp mẹ bà để thương lượng mua phần đất nêu trên. Đến năm 2001 thì bà B có nhờ bà T (là chị dâu của bà B) đến trả tiền mua đất và đứng tên dùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà B.

[12]. Như vậy có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định nguồn gốc phần đất đang tranh chấp thửa 223, tờ bản đồ 07 với giá trị chuyển nhượng khoảng 10 lượng vàng 24k là nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ bà Trần Thị Q đã chết vào năm 2001 và thửa số 996 (không có tranh chấp) nhận chuyển nhượng lại từ bà Phạm Thị B3, nhưng tại thời điểm nhận chuyển nhượng do nguyên đơn là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên không thể trực tiếp nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên đã nhờ bà Phan Thị T là chị dâu làm thủ tục nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất thay cho nguyên đơn và quyền sở hữu tài sản trên vẫn thuộc về nguyên đơn.

[13]. Sau đó bà Phan Thị T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là Lê Thị Trúc L và Lê Thanh T1 nên phần đất thuộc thửa 223 được tách ra thành thửa mới 86 do Lê Thị Trúc L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 201 do bà Lê Thanh T1 đứng tên, sau đó bà Lê Thị Trúc L lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn H ở thửa 86.

[14]. Xét các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2018 từ hộ bà Phan Thị T sang con ruột của bà là Lê Thanh T1 đối với một phần thửa đất cũ 223 (thửa mới 201), tờ bản đồ cũ số 7 (số mới 40), diện tích theo đo đạc hiện trạng là 418,8m² và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2018 từ hộ bà Phan Thị T sang bà Lê Thị Trúc L đối với một phần thửa cũ 223 (thửa mới 86), tờ bản đồ số cũ số G (số mới 40), diện tích theo đo đạc hiện trạng là 860,1m² cùng toạ lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là nhằm mục đích xác lập quyền sử dụng và quyền sở hữu cho hai người con của bà trong khi bà T có mối quan hệ là chị dâu của bà B. Như vậy việc bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà B cho hai người con của bà không đúng với những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng. Chỉ những tài sản được phép giao dịch, những công việc được phép thực hiện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội mới là đối tượng của giao dịch dân sự, những giao dịch dân sự xác lập nhằm trốn tránh pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội là những giao dịch có mục đích và nội dung không hợp pháp, không làm phát sinh hiệu lực pháp luật của giao dịch đó. Vì vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với hai người con của bà là bà L

và bà T1 là giao dịch dân sự vô hiệu do trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[15]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2022, giữa bà Lê Thị Trúc L với ông Lê Văn H tại thửa 86, tờ bản đồ số 40, Hội đồng xét xử thấy rằng theo lời khai của ông H trên thực tế ông không có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ bà L, tại thời điểm trước đó bà L là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 86, nhưng không biết lý do gì bà B yêu cầu bà L phải chuyển quyền sử dụng đất tại thửa 86 này cho ông đứng tên, khi đó bà L cũng đồng ý nên đã làm thủ tục hợp thức hóa sang tên bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để từ đó ông đi đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định, nên thực tế không có việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà L xảy ra. Lời khai này của ông H cũng đã có cơ sở xác định phần đất thuộc thửa 223 trước đây được tách thành hai thửa 86 và 201 là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà B, vì chỉ có như vậy bà B mới có quyền yêu cầu bà L phải chuyển quyền sử dụng đất do bà L đứng tên qua cho ông H như lời khai của ông H đã nêu, thực tế không có việc chuyển nhượng đất mà khi đó chỉ thực hiện theo yêu cầu của bà B sang tên từ bà L qua cho ông đứng tên.

[15]. Mặt khác tại Đơn xin xác nhận tài sản ngày 10/02/2023 đề tên ông Nguyễn Văn H3, đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 15/02/2023, có nội dung: *“Ông H3 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 86 nêu trên, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 28/12/2022. Nay vợ chồng ông làm đơn này kính trình Ủy ban nhân dân xã T sự việc là phần đất nêu trên là do vợ chồng ông đứng tên thay cho em ông là NGUYEN LILYVAN B (con bà B), vợ chồng ông không có quyền mua bán, tặng cho hay thế chấp đối với bất cứ cá nhân hay tổ chức nào đối với thửa đất nêu trên, mọi sự quyết định đối với thửa đất này phải có sự đồng ý của NGUYEN LILYVAN B. Lý do thửa đất trên là tài sản của em tôi, nhưng là người ở nước ngoài không đứng tên được nên ông đứng tên thay”*. Sau đó đến ngày 10/8/2023, Ủy ban nhân dân xã T cũng đã có Quyết định số 85/QĐ-UBND về việc hủy bỏ giá trị pháp lý của Văn bản chứng thực chữ ký. Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với ông Lê Hoàng M1 là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T xác định ông H3 là người trực tiếp đem Đơn xin xác nhận tài sản nêu trên của ông H3 và được Ủy ban nhân dân xã T có tiếp nhận yêu cầu xin xác nhận chứng thực chữ ký của ông Lê Văn H, còn nội dung trong tờ xác nhận là do các bên tự thỏa thuận với nhau. Do có thiếu sót chưa có chữ ký của ông H trong tờ xác nhận nêu trên nên Văn bản chứng thực không có giá trị pháp lý. Việc yêu cầu chứng thực văn bản nêu trên là có sự yêu cầu của ông H. Hội đồng xét xử thấy rằng tuy Tờ xác nhận tài sản nêu trên của ông H không có giá trị pháp lý, nhưng thể hiện được ý chí của ông H tại thời điểm đó là phần đất thửa 86 nêu trên là ông chỉ đứng tên thay cho bà B.

[16]. Từ đó có thể xác định được việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà L là không có thật, do đó giao dịch dân sự này là giả tạo vì thực chất không có việc chuyển nhượng, không có việc giao tiền và giao nhận đất nên giao dịch này thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[17]. Xét về lỗi, Hội đồng xét xử thấy rằng như đã nhận định trên hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất của bà T là nhằm mục đích xác lập quyền sử dụng và quyền sở hữu cho hai người con của bà, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông H là giả tạo, như vậy lỗi của việc vô hiệu các hợp đồng là do các bị đơn nhưng không làm phát sinh thiệt hại và nguyên đơn cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[18]. Đối với hậu quả của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy bà B vẫn đang quản lý và sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, các bị đơn mặc dù được tặng cho và chuyển nhượng nhưng không có giao nhận đất, do đó là chưa có thiệt hại xảy ra. Vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[19]. Như đã nhận định trên ông H chỉ là người đứng tên thay trên thửa đất 86 nên việc ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là cấp cho cá nhân ông H và ông H cũng xác định phần đất này tại thời điểm đó chỉ được bà B giao cho cá nhân ông đứng tên, nên thuộc quyền sử dụng đất riêng của ông. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng không cần thiết phải đưa những người trong hộ của ông H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người này.

[20]. Đối với căn nhà và tài sản trên thửa đất số 86, thấy rằng theo ông Võ Văn N xác nhận tại tờ xác nhận ngày 06/3/2023 thể hiện vào khoảng tháng 4/2016, ông có nhận xây dựng thuê cho bà B một căn nhà ngang 7,5m, dài 21m, trên thửa đất số 86, kết cấu nhà cột bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn kẽm, nền gạch men, thời gian xây dựng khoảng 04 tháng, sau đó ông đã giao nhà cho bà B và bà B cũng đã thanh toán đủ tiền công cho ông và cũng tại những lời trình bày của những người làm chứng ông Trần Minh C3, ông Nguyễn Duy T2 là người sinh sống gần phần đất tranh chấp đều xác định mỗi khi bà B về nước đều về căn nhà nêu trên sinh sống và bà T không có sinh sống trong căn nhà này. Vì vậy theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử đã xác định được căn nhà và tài sản trên thửa 86 hiện nay là căn nhà do bà B xây dựng nên thuộc quyền sở hữu của bà B.

[21]. Tuy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà T có thành viên trong hộ gia đình cùng tham gia xác lập nhưng Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa những người trong thành viên của hộ bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án do nguồn gốc đất như đã nhận định ở phần trên là bà T được nhận chuyển nhượng lại từ bà Trần Thị Q, bà T chỉ đứng tên thay cho bà B nên việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình là chưa phù hợp.

[22]. Xét yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 40, diện tích là 418,8m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019 cho bà Lê Thanh T1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 860,1m² cùng tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2022, đứng tên ông Lê Văn H. Hội đồng xét xử thấy như đã nhận định trên các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là những giao dịch bị vô hiệu. Do đó cần thiết phải hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên như đã nhận định.

[23]. Tuy nhiên hiện nay trên phần đất tranh chấp thửa 201 có căn nhà của bà Phan Thị T. Tòa án cũng đã tiến hành xác minh ông Diệp Hữu P là Trưởng ban N1 cho rằng phần đất tranh chấp có hai căn nhà, căn nhà nhỏ trước đây bà T sinh sống, nhưng hiện nay bà T đã về căn nhà khác của bà T cũng cùng ấp N sinh sống. Còn căn nhà lớn của bà B ở thì khoảng thời gian gần đây căn nhà này bị ông H cắt điện nên bà B không có điện sinh hoạt nên không còn ở và căn nhà này cũng đã khóa cửa. Ông H cũng có căn nhà khác ở ấp N và hiện đang sinh sống ở nhà này. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả giá trị căn nhà và các công trình khác trên đất do bà T xây dựng bao gồm nhà chính, mái che trước, hàng rào bên hông, sân, nền, cây trồng tổng cộng là 340.675.222 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn còn hỗ trợ cho bà T số tiền 160.000.000 đồng và thửa số 996 (thửa đất này không có tranh chấp) xem như là công sức trông coi, gìn giữ tài sản trong khoảng thời gian mà bà B không có mặt ở Việt Nam. Thấy rằng tuy bà B thường xuyên nhập cảnh về việc Việt Nam và sinh sống tại căn nhà trên thửa đất 86 nêu trên, nhưng những lúc bà B về lại Hoa Kỳ sinh sống thì bà T là người sinh sống căn nhà trên thửa 201 cũng có công trông coi, gìn giữ tài sản chung. Do đó, việc bà B đồng ý hỗ trợ số tiền 160.000.000 đồng và thửa số 996 (thửa đất này không có tranh chấp) cũng là phù hợp thực tế và tinh thần của Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[24]. Xét về điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng tại khoản 3 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam có quy định “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài*”. Tại khoản 1 Điều 17 Luật hiến pháp quy định: “*Công dân nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là người có quốc tịch Việt Nam*”. Như vậy đối với các liệu có trong hồ sơ vụ án, bà B là người Việt Nam định cư ở nước ngoài có giấy khai sinh tại Việt Nam và Giấy xác nhận có quốc tịch Việt Nam số 03/XNCQTVN ngày 02/01/2024 của Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng, có nơi cư trú tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy hiện nay bà B được hưởng mọi quyền lợi của công dân Việt Nam và đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013.

[25]. Từ những tài liệu, chứng cứ như đã phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với thửa 201 giao bà B được quyền sở hữu căn nhà và các tài sản khác trên đất, nhưng phải có nghĩa vụ trả lại giá trị bằng tiền cho bà Phan Thị T.

[26]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[27]. Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[28]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, các bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[29] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn không phải chịu các chi phí nêu trên, các bị đơn bà Phan Thị T, bà Lê Thanh T1, bà Lê Thị Trúc L và ông Lê Văn H theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B về việc:

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 390, quyền số: 01/2018-SCT/HNGĐ ngày 13/9/2018 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng ký từ hộ bà Phan Thị T sang bà Lê Thanh T1 đối với một phần thửa đất số: 223 (201), tờ bản đồ số 7 (40), diện tích theo đo đạc hiện trạng là: 418,8m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ: 0533 QSDĐ, số phát hành V 600877 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T được quyền sử dụng đất;

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 391, quyền số: 01/2018-SCT/HNGĐ ngày 13/9/2018 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng ký từ hộ bà Phan Thị T sang bà Lê Thị Trúc L đối với một phần thửa đất số: 223 (86), tờ bản đồ số 7 (40), diện tích theo đo đạc hiện trạng là: 860,1m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ: 0533 QSDĐ, số phát hành V 600877, do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T được quyền sử dụng đất;

1.3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 568, quyền số: 02/2022-SCT/HNGĐ ngày 28/11/2022 do Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng ký từ bà Lê Thị Trúc L sang ông Lê Văn H đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp là: 860,1m² tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 644430, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01612 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019;

1.4. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 644429, sổ vào sổ cấp GCN: CS 01611 thửa đất số 201, tờ bản đồ số 40, diện tích là: 418,8m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 04/3/2019, đứng tên bà Lê Thanh T1 là người sử dụng đất;

1.5. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 566276, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03580 thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích: 860,1m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 25/12/2022, đứng tên ông Lê Văn H là người sử dụng đất;

1.6. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 40, diện tích 834,1m² (có 150m² đất ONT, 684,1m² đất CLN), trong thửa đất có 57,8m² thuộc hành lang lộ giới, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lê Thị B. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 92, có số đo 19,59m.
- Hướng Tây giáp đường nhựa, có số đo 14,49m.
- Hướng Nam giáp thửa 201, có số đo 4,07m + 46,58m.
- Hướng Bắc giáp thửa 81, 82, có số đo 4,12m + 19,30m + 0,35m + 24,75m.

Trên thửa 86 có căn nhà diện tích 163,78m²; mái che trước diện tích 61,5m²; mái che bên hông diện tích 38,4m²; mái che sau diện tích 14,58m², hàng rào 1 (phía trước) diện tích 53,2m², hàng rào 2 (phía bắc) diện tích 113,98m², hàng rào 3 (phía đông nam) diện tích 155,02m², sân nền 116,6m²; cây trồng trên đất gồm 03 cây vú sữa loại C, 03 cây xoài loại C, 04 cây măng cầu loại C, 01 cây mít loại B, 01 cây hạnh loại C và 01 cây chuối loại B thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị B.

1.7. Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 40, có diện tích 437,7m² (có 150m² đất ONT, 287,7m² đất CLN), trong thửa đất có 33,9m² thuộc hành lang lộ giới, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lê Thị B, phần đất có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 92, có số đo 8,30m;
- Hướng Tây giáp đường nhựa, có số đo 8,53m;
- Hướng Nam giáp thửa 97, có số đo 4,11m + 49,71m;
- Hướng Bắc giáp thửa 86, có số đo 4,07m + 46,58m.

Giao toàn bộ tài sản trên thửa 201 cho bà Lê Thị B sở hữu, gồm có: Căn nhà diện tích 132m²; mái che trước diện tích 32,8m², hàng rào bên hông diện tích 19,74m², sân nền diện tích 149,4m² và một số cây trồng như: 01 cây khế loại B, 01 cây chanh loại B, 01 cây mít loại C và một cây ổi loại C.

Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất

Bà Lê Thị B có trách nhiệm trả giá trị tài sản trên thửa đất 201 nêu trên cho bà Phan Thị T tổng số tiền 340.675.222 đồng.

1.8. Nguyên đơn bà Lê Thị B có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị T số tiền công sức gìn giữ tài sản là 160.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.9. Đình chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng/cho tặng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị T sang bà Lê Thị Trúc L đối với một phần của 02 thửa đất số 223 (201), 996, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp N, xã T, huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0533 QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện T) cấp ngày 24/9/2002 đứng tên hộ bà Phan Thị T.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Bị đơn bà Phan Thị T, bà Lê Thị Trúc L, bà Lê Thanh T1 và ông Lê Văn H mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền 58.990.000 đồng. Các bị đơn bà Phan Thị T, bà Lê Thị Trúc L, bà Lê Thanh T1 và ông Nguyễn Văn H3 mỗi người phải chịu số tiền 14.747.500 đồng. Do bà B đã nộp tạm ứng số tiền 58.990.000 đồng, nên các bị đơn nộp số tiền nêu trên thì hoàn trả lại cho bà B.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định