

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

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

Bản án: 21/2024/DS-ST

Ngày 14-8-2024

Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Thành.

Các hội thẩm nhân dân:

- Bà Hoàng Thị Thu Hiền
- Ông Đặng Võ Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 36/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình về việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Vũ Đình C**, sinh năm 1973.

Bà **Trần Thị C1**, sinh năm 1974

Đều trú tại: Thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phùng Hoàng L**, sinh năm 1998; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, thị xã S, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn**

Thanh S - Văn phòng L4; Địa chỉ: Số A, Tòa nhà M+M4 số 91 N, L, Đ, Hà Nội.

* *Bị đơn*: - Cụ **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1934

- Ông **Vũ Đình L1**, sinh năm 1958

- Bà **Khúc Thị N**, sinh năm 1962

Đều trú tại: Thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đình L1: Ông **Vũ Trọng M**, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện T, tỉnh Thái Bình.

* *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. **Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn H1** - Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Trung K** - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện T.

2. Bà **Vũ Thị D**, sinh năm 1956

Địa chỉ: Thôn B, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

3. Ông **Vũ Văn H2**, sinh năm 1962

4. Bà **Vũ Thị T**, sinh năm 1968

5. Ông **Vũ Văn V**, sinh năm 1971

Đều trú tại: Thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

6. Bà **Vũ Thị Đ**, sinh năm 1959

7. Bà **Vũ Thị H3**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tiểu khu F, Thị trấn Nông trường M, huyện M, tỉnh Sơn La.

* *Người làm chứng*:

1. Ông **Nguyễn Trường C2** - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình. (Là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T thời điểm năm 2013).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trường C2: Ông **Lê Trung T1** - Công chức địa chính xã D.

2. Ông **Đàm Xuân L2** - Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T giai đoạn năm 2017.

(*Có mặt: Ông C, bà C1, ông L, luật sư S, ông L1, bà D, bà H2, ông T, ông V, ông T1, ông L3; cụ H, bà N, ông M, ông K, bà Đ, bà H3 có đơn xin vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông C là cụ Vũ Đình T2 (đã chết ngày 14/5/2015) và mẹ là cụ Nguyễn Thị H có 8 người con gồm: Bà Vũ Thị D, ông Vũ Văn H2, bà Vũ Thị T, ông Vũ Văn V, ông Vũ Đình L1, bà Vũ Thị Đ, bà Vũ Thị H3 và ông Vũ Đình C. Cụ T2, cụ H không có người con riêng, con nuôi nào khác. Bố mẹ của cụ T2 đã chết lâu năm và đều chết trước cụ T2. Thời điểm trước ngày 25/10/2013, cụ H, cụ T2 có tài sản là diện tích 346m² đất và tài sản gắn liền với đất gồm 03 gian nhà cấp bốn diện tích 50m² tại thửa 345, tờ bản đồ số 02 địa chỉ thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình. Ngày 25/10/2013, cụ T2 và cụ H đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông C. Năm 2007-2008 vợ chồng ông C xây dựng căn nhà 02 tầng, diện tích khoảng 55m² ở phía trước phía tây thửa đất, lợp tôn khoảng 100m² phía trước nhà, làm sân, xây tường bao xung quanh thửa đất, xây công. Từ khi xây dựng các công trình trên đất đến nay, cụ H và các con của cụ H không ai có ý kiến gì về việc vợ chồng ông C xây dựng các công trình trên. Khoảng năm 2016, các con trong gia đình đã đóng góp để tu sửa căn nhà 3 gian mái ngói do cụ T2, cụ H xây dựng cho cụ H sử dụng. Đến năm 2018, ông L1, bà N tự ý phá dỡ căn nhà 3 gian nhà mái ngói của cụ T2, cụ H để xây dựng 01 căn nhà cấp bốn lợp ngói diện tích khoảng 50m² cho cụ H ở và phía bắc thửa đất ông L1 bà N xây tường ngăn ½ diện tích đất. Hiện nay vợ chồng ông C và cụ H vẫn đang quản lý và sử dụng toàn bộ thửa đất. Thời điểm ông L1, bà N xây dựng công trình trên đất vợ chồng ông C có ý kiến với Ủy ban nhân dân xã giải quyết việc ông L1, bà N xây dựng trái phép trên thửa đất của vợ chồng ông C nhưng Ủy ban nhân dân xã D không giải quyết. Thời điểm làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ T2, cụ H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã đã xác định nguồn gốc đất, kiểm tra thực trạng, vẽ sơ đồ thửa đất cụ thể phía đông dài 32m giáp ngõ xóm, phía tây dài 31,6m giáp nhà bà D1, ông M1, phía nam dài 10,2m giáp đường của làng, phía bắc dài 12,6m giáp ngõ xóm. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho, cụ T2, cụ H còn minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có đầy đủ chữ ký của cụ T2, cụ H dưới sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã D. Sau khi ký kết hợp đồng tặng cho, vợ chồng ông C đã kê khai, nộp lệ phí để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/6/2014, cụ T2, cụ H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay vợ chồng ông C cùng cụ H đang sinh sống trên thửa đất này. Sau khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ông C là người trực tiếp đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục, nộp lệ phí để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C, bà C1. Việc Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã D) lập hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T2 và cụ H, ông C không được biết, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T2, cụ H là không đúng.

Nay ông C, bà C1 yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013, công nhận toàn bộ diện tích 346m² đất tại thửa 345 tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông C, bà C1.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H.

- Buộc ông L1, bà N, cụ H phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà thờ, nhà mái bằng và các công trình phụ khác, trả lại diện tích đất xây dựng trên cho vợ chồng ông C và buộc ông L1, bà N phải bồi thường số tiền là 100 triệu đồng giá trị ngôi nhà ông L1, bà N đã tự ý tháo dỡ.

* *Bị đơn - cụ Nguyễn Thị H không có quan điểm trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1.* Cụ H vẫn đi lại, quét dọn vườn tược được, cụ không đến Tòa án làm việc được và cụ xin vắng mặt.

* *Bị đơn - ông Vũ Đình L1 và bà Khúc Thị N trình bày:* Về quan hệ gia đình cụ T2, cụ H ông L1, bà N nhất trí với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

Về nguồn gốc diện tích đất 346 m², thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 02, có địa chỉ tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình là đất ông cha, của các cụ trong gia đình để lại. Trên thửa đất có 03 gian nhà cấp 4, diện tích 50 m² là do cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H xây dựng vào năm 1985. Do thời gian đã lâu ngôi nhà đã xuống cấp nên năm 2019 được sự đồng ý của cụ Nguyễn Thị H, vợ chồng ông đã phá dỡ căn nhà cũ để xây dựng các công trình gồm 03 gian nhà thờ và 01 gian mái bằng và các công trình phụ cho cụ H sinh sống. Theo nguyên đơn trình bày ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1 được cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H (V1) tặng cho diện tích đất nói trên, nhưng đến năm 2016 sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố, mẹ ông thì ông mới được biết có sự việc bố, mẹ ông có tặng cho diện tích đất cho ông C, bà C1. Nay ông cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bố, mẹ ông với ông C, bà C1 là không đúng, ông không thừa nhận, vì tại phiên hòa giải tại xã mẹ ông là cụ H (V1) có nói là không ký tặng cho đất cho ai cả và bố, mẹ ông không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã để thực hiện việc ký kết hợp đồng tặng cho. Nay ông C yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013, công nhận toàn bộ diện tích 346m² đất tại thửa 345 tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông C; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Vũ Đình T2 và bà Nguyễn Thị H. Buộc vợ chồng ông phải tháo dỡ

toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích đất xây dựng trên cho vợ chồng ông C và buộc vợ chồng ông phải bồi thường số tiền là 100 triệu đồng tiền giá trị ngôi nhà đã tháo dỡ là không có căn cứ, vợ chồng ông đã xây dựng nhà thờ, nhà ở khang trang cho cụ H ở trên đất của cụ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xâm phạm gì đến diện tích đất nhà ông C. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Vũ Thị D, bà Vũ Thị Đ, ông Vũ Văn H2, bà Vũ Thị H3, ông Vũ Văn V trình bày:* Các ông bà đều nhất trí với quan điểm trình bày của nguyên đơn. Đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 02 thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình hiện nay vợ chồng ông C và cụ H đang quản lý, sử dụng, các ông bà đã có chỗ ở khác, không tranh chấp và không có ý kiến gì về việc bố mẹ cho đất cho vợ chồng ông C và cũng không có ý kiến gì về việc ông C đang quản lý sử dụng thửa đất. Các ông bà tôn trọng quyết định của bố mẹ đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông C. Do gia đình đông con bố mẹ đã cho ông L1 thửa đất khác của tổ tiên để lại nên ông L1 không có quyền tranh chấp thửa đất số 345 với ông C. Năm 2007, vợ chồng ông C xây dựng căn nhà 01 tầng, diện tích khoảng 55m² ở phía trước phía tây thửa đất, năm 2023 vợ chồng ông C xây tiếp tầng 2. Khoảng năm 2012, tất cả các con trong gia đình đã đóng góp cho bố mẹ để tu sửa căn nhà 3 gian mái ngói cho cụ T2, cụ H sử dụng. Đến năm 2019, ông L1, bà N đã phá dỡ căn nhà 3 gian nhà mái ngói của cụ T2, cụ H để xây dựng 01 căn nhà cấp bốn lợp ngói diện tích khoảng 50m² cho cụ H ở và phía bắc thửa đất ông L1 bà N xây tường ngăn ½ diện tích đất. Việc các ông bà hỗ trợ bố mẹ tu sửa căn nhà là tự nguyện, số tiền đóng góp tu sửa các ông bà không có ý kiến gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền này. Thời điểm Ủy ban nhân dân xã D lập hồ sơ, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T2, cụ H, các ông bà không biết và xác định đất bố mẹ đã cho ông C, bà C1 nên các ông bà không có ý kiến gì. Nay các ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 345 các ông bà xác định đất và tài sản trên đất cụ T2, cụ H đã cho ông C, bà C1 nên các ông bà không yêu cầu chia di sản thừa kế. Nếu các ông bà có quyền lợi gì đối với thửa đất này các ông bà cho toàn bộ vợ chồng ông C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Vũ Thị T trình bày:* Bà nhất trí với ý kiến trình bày của ông L1. Bố mẹ bà có cho đất ông C1 không bà không biết, bố mẹ bà không nói gì với bà về việc này. Thửa đất cụ H đang ở, cụ H đồng ý cho ông L1 xây dựng nên năm 2019 ông L1, bà N đã phá nhà cũ để xây dựng 3 gian nhà thờ và 01 gian nhà ở để cụ H sinh sống, sinh hoạt. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1 và đề nghị phân diện tích cụ H đang ở và sử dụng giao cho cụ H quản lý, phần diện tích ông C và bà C1 đang ở giao cho ông C và bà C1 quản lý, sử

dụng; bà không đồng ý phá dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất mà cụ H đang ở.

** Công văn số 264/TNMT-GCN ngày 13/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp:*

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 345, loại đất T, tỷ lệ 1/1000, tờ bản đồ số 02 xã T (cũ) diện tích 260m² đã được thể hiện trên bản đồ 299 (Bản đồ đo đạc khi thực hiện theo Chỉ thị số 299/TTg công tác đo đạc, phân hạng đăng ký ruộng đất cả nước), tên chủ sử dụng đất ghi Vũ Văn T3.

Về hiện trạng sử dụng đất: Thực hiện trích đo địa chính: Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 02 xã T, tỷ lệ 1/1000 diện tích 346m²; trong đó đất ở 260m², đất trồng cây lâu năm khác 86m² đã được thể hiện trên bản đồ 299 (Bản đồ đo đạc khi thực hiện theo Chỉ thị/TTG công tác đo đạc, phân hạng đăng ký ruộng đất cả nước), tên chủ sử dụng đất ghi Vũ Văn T3.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Vũ Văn T3 và cụ Nguyễn Thị H: Năm 2014, xã T (cũ) nay là xã D thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt trên địa bàn. Ủy ban nhân dân xã thành lập các tổ công tác hướng dẫn người sử dụng đất kê khai, lập và hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; Hội đồng đăng ký đất đai của xã tổ chức xét duyệt hồ sơ đủ điều kiện, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện niêm yết công khai danh sách đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định. Hết thời gian niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân xã lập biên bản kết thúc công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T để thẩm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập phiếu chuyển thông tin đến C3 để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện biên tập giấy chứng nhận và chuyển hồ sơ, giấy chứng nhận đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện để kiểm tra hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân huyện ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển hồ sơ, Giấy chứng nhận về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện trả Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định.

- Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/MĐCP ngày 25/5/2007 thì cụ Vũ Văn T3 và cụ Nguyễn Thị H đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện C4 giấy chứng nhận cho cụ T3, cụ H là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là “*Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất*

phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này Trường hợp trước ngày 01/11/2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp GCN theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận”.

** Xác minh tại UBND xã D thể hiện:*

- Về nguồn gốc diện tích đất tại thửa 345, tờ bản đồ số 02 thôn T, xã D: Theo Bản đồ 299 năm 1986 là thửa 345 tờ bản đồ số 02 diện tích 260m² loại đất ONT mang tên cụ Vũ Văn T3 (tên gọi khác cụ Vũ Đình T2). Theo Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất tháng 11/2013 là thửa 345, diện tích 346m² trong đó có 260m² đất ở và 86m² đất vườn gán liền mang tên cụ Vũ Đình T2. Diện tích đất tăng lên 86m² là do biến động ranh giới các hộ liền kề về phía đông, phía nam và phía tây bắc thửa đất. Diện tích đất tăng lên so với nguồn gốc đất là phù hợp quy hoạch, không tranh chấp với các hộ liền kề nên công nhận đất trồng cây lâu năm cho cụ T2, cụ H. Do đó, ngày 30/6/2018 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 761867, diện tích 346m² trong đó có 260m² đất ở, 86m² đất trồng cây lâu năm khác cho cụ T2, cụ H.

- Đo đạc hiện trạng thửa đất thể hiện phần diện tích đất phía Tây bắc do cụ H sử dụng diện tích 224,1m², phía Đông Nam do ông C, bà C1 sử dụng diện tích 130,9m². Tổng diện tích 355m², diện tích đất tăng 9m² là do sai số trong đo đạc.

- Ngày 25/10/2013, cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 346m² đất cho ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1, tại Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện tài sản trên đất, đồng thời căn cứ khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận: “Kể từ ngày 01/01/2008, người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ... trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Trường hợp trước ngày 01/11/2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận”. Việc ông C, bà C1 đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho ngày 25/10/2013 là không có căn cứ.

** Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12/7/2024 thể hiện:* Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV761867 ngày 30/6/2014 diện tích 346m² trong đó có 260m² đất ở và 86m² đất trồng cây lâu năm. Thửa đất có các chiều đo cụ thể: Phía bắc giáp ngõ đi có chiều đo 9,9m, phía

nam giáp đường giao thông có chiều đo 9,3m, phía đông giáp ngõ đi có chiều đo 32m, phía tây giáp gia đình bà Vũ Thị D2 có chiều đo 4,4m + 2,7m + 12,5m + 0,9m + 14,7m. Hiện nay, gia đình ông C, bà C1 đang sử dụng phần đất phía nam, cụ H đang sử dụng phần đất phía bắc. Giá đất ở 10.000.000 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm 112.500 đồng/m². Trị giá các công trình xây dựng: Nhà thờ có giá 239.287.567 đồng, cửa đi bằng gỗ đặc có giá 40.296.960 đồng, nhà 1 tầng xây gạch chỉ có giá 46.743.077 đồng, nhà bếp có giá 22.144.635 đồng, nhà vệ sinh xây gạch chỉ có giá 6.343.964 đồng, lợp mái tôn múi có giá 5.914.953 đồng, sân lát gạch lá nem có giá 14.355.231 đồng, tường xây gạch chỉ có giá 3.063.181 đồng, tường xây gạch xỉ có giá 2.942.549 đồng, 2 trụ cổng có giá 462.202 đồng, nhà 2 tầng có giá 147.463.372 đồng, nhà phụ xây gạch chỉ có giá 14.404.368 đồng, sân betong có giá 5.397.565 đồng.

*** Ý kiến của các đương sự tại phiên toà:**

1. Nguyên đơn - ông Vũ Đình C, bà Trần Thị C1 và ông Phùng Hoàng L - người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Ông C, bà C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013, công nhận toàn bộ diện tích 346m² đất tại thửa 345 tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông C. Ông C, bà C1 xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H và rút yêu cầu buộc ông L1, bà N, cụ H phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà thờ, nhà mái bằng và các công trình phụ khác, trả lại diện tích đất xây dựng trên cho vợ chồng ông C và buộc ông L1, bà N phải bồi thường số tiền là 100 triệu đồng giá trị ngôi nhà ông L1, bà N đã tự ý tháo dỡ.

2. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013, cụ T2, cụ H còn minh mẫn, các cụ đã đoạt tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 345, tờ bản đồ số 02 thôn T, xã D, huyện T thuộc quyền quản lý, sử dụng của hai cụ cho vợ chồng ông C, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã D). Do đó, hợp đồng tặng cho đủ điều kiện, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng tặng cho ngày 25/10/2013.

* Bị đơn - ông Vũ Đình L1 trình bày: Thửa đất số 345, tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình là đất ông cha, bố mẹ ông cụ T2, cụ H. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho cụ T2, cụ H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bố mẹ ông chưa tặng cho ông C, bà C1. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1, không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T2, cụ H và ông C, bà C1.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 465, 467 Bộ luật Dân sự 2005, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H, buộc ông L1, bà N, cụ H phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà thờ, nhà mái bằng và các công trình phụ khác, trả lại diện tích đất xây dựng trên cho vợ chồng ông C và buộc ông L1, bà N phải bồi thường số tiền là 100 triệu đồng giá trị ngôi nhà ông L1, bà N đã tự ý tháo dỡ.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013 và yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích 346m² đất tại thửa 345 tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1

- Về án phí và chi phí tố tụng: Ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:**

[1] Việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn cụ Nguyễn Thị H, bà Khúc Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Đ, bà Vũ Thị H3, ông Lê Trung K đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T đều có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1 có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV761867 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/6/2014 cho cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông C, bà C1 rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H và rút yêu cầu buộc ông L1, bà N, cụ H phải tháo dỡ toàn bộ công trình nhà thờ, nhà mái bằng và các công trình phụ khác, trả lại diện tích đất xây dựng trên cho vợ chồng ông C và buộc ông L1, bà N phải bồi thường số tiền là 100 triệu đồng giá trị ngôi nhà ông L1, bà N đã tự ý tháo dỡ. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện ông C, bà C1 đã rút.

* **Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1 thấy:

[1] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Theo Bản đồ 299 năm 1986 là thửa 345 tờ bản đồ số 02 diện tích 260m² loại đất ONT, đo đạc hiện trạng tháng 11/2013 là thửa 345, diện tích 346m² trong đó có 260m² đất ở và 86m² đất trồng cây lâu năm đều mang tên cụ Vũ Văn T3 (tên gọi khác cụ Vũ Đình T2), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do UBND huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên ông Vũ Đình T2 và bà Nguyễn Thị H, các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 345 là của cụ Vũ Đình T4 và cụ Nguyễn Thị H.

[2] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Theo Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về tặng cho bất động sản: *“Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản”*. Điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất là *“Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*, theo khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất... quy định *“Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, ...”*. Ngày 25/10/2013, cụ H và cụ T2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất thửa số 345, tờ bản đồ số 02 diện tích 346m² cho ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1. Hợp đồng tặng cho được lập thành văn bản, có chữ ký của bên tặng cho và bên nhận tặng cho, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã D). Tuy nhiên, thời điểm lập hợp đồng tặng cho cụ T2, cụ H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, cụ T2 chết, cụ H không thừa nhận việc tặng cho vợ

chồng ông C toàn bộ thửa đất, ông L1, bà T là người thừa kế theo pháp luật của cụ T2 không công nhận hợp đồng tặng cho nêu trên, thửa đất trên hiện đang có tranh chấp. Từ những căn cứ trên, hợp đồng tặng cho giữa cụ T2, cụ H và ông C, bà C1 không đủ điều kiện để tặng cho theo quy định của pháp luật.

[3] Về công nhận quyền sử dụng đất: Hợp đồng tặng cho giữa cụ T2, cụ H và ông C, bà C1 không đủ điều kiện để công nhận nên xác định thửa đất số 345 thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ T2, cụ H. Ông C, bà C1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng đất tại thửa 345 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C, bà C1. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 345, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình cho ông C, bà C1.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1.

*** Về án phí và chi phí tố tụng:**

[1] Do yêu cầu khởi kiện của ông C, bà C1 không được chấp nhận, ông C, bà C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[2] Ông C, bà C1 phải chịu 8.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thửa đất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 465, 467 Bộ luật Dân sự 2005, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 761887 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thái Bình cấp ngày 30/6/2014 mang tên cụ Vũ Đình T2 và cụ Nguyễn Thị H; Buộc ông L1, bà N, cụ H phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà thờ, nhà mái bằng và các công trình phụ khác; Trả lại diện tích đất xây dựng trên cho vợ chồng ông C và buộc ông L1, bà N phải bồi thường số tiền 100 triệu đồng giá trị ngôi nhà ông L1, bà N đã tự ý tháo dỡ.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/10/2013 và yêu cầu công nhận diện tích 346m² đất tại thửa 345 tờ bản đồ số 02 tại thôn T, xã D, huyện T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1.

4. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Ông Vũ Đình C và bà Trần Thị C1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Vũ Đình C, bà Trần Thị C1 phải chịu 8.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất (đã thi hành xong).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- UBND xã Dương Phúc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP;

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

Đã ký

Phạm Ngọc Thành

