

Bản án số: 141/2025/DS - ST

Ngày: 22/8/2025

“V/v Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vĩ;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7, Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Lập Đức - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, Hà Nội.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2024/DSST ngày 18/3/2024 về Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXX – ST ngày 09/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐ-TA ngày 26/5/2025, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989.

Nơi cư trú: Thôn Điền X, xã N, thành phố H.

**** Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962.

2. Anh Nguyễn Minh S, sinh năm 1985.

Cùng nơi cư trú: Thôn Điền X, xã N, thành phố H.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1991.

Nơi cư trú: Thôn Điền X, xã N, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hà, chị Hải: Ông Phạm Văn T – Công ty Luật TNHH T và Cộng S (Địa chỉ: L3-05A KĐT Bảo S, đường Hoàng T, Tây M, thành phố H).

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Chị Vũ Thị T, sinh năm 1979 (vợ anh Sơn).

2. Cháu Nguyễn Thùy L, sinh năm 2009 (Con anh Sơn).

3. Cháu Nguyễn Tùng L1, sinh năm 2014 (Con anh Sơn).

4. Cháu Nguyễn Minh H1, sinh năm 2015 (Con anh Sơn).
Cùng nơi cư trú: Thôn Điền X, xã N, thành phố H.
(Có mặt chị H, chị H1, ông T, bà D; Vắng mặt anh S, chị T, cháu L, cháu L1, cháu H1).

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/02/2024 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn trong vụ án là chị Nguyễn Thị H trình bày:

Cha mẹ của chị là ông Nguyễn Văn S (chết năm 1994) và bà Nguyễn Thị D. Ông S và bà D có 03 người con chung gồm: Chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Minh S. Bà D là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H, diện tích 299m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 591792, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: H00156 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/8/2005 cho bà Nguyễn Thị D. Năm 2016, bà D đã thực hiện thủ tục tặng cho chị và chị Hải mỗi người một phần. Cụ thể như sau:

Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị D, bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị H, diện tích tặng cho là 94,9m², tài sản gắn liền với đất: Không.

Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị D, bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị H1, diện tích tặng cho là 95,4m², tài sản gắn liền với đất: Không.

Việc tặng cho trên giữa bà D và các chị là hoàn toàn hợp pháp, phù hợp với ý chí, mong muốn và nguyện vọng của các bên. Sau đó chị và chị Hải đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 750817, sổ vào sổ cấp GCN số CS-SS 02749 mang tên Bà Nguyễn Thị H ngày 06/10/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 750816, sổ vào sổ cấp GCN số CS-SS 02748 mang tên Bà Nguyễn Thị H1.

Ngay sau khi hoàn thành thủ tục tặng cho, chị và chị Hải đã nhiều lần yêu cầu bà D bàn giao đất cho các chị để chị em chị quản lý sử dụng. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà D vẫn chưa thực hiện được việc bàn giao thửa đất cho các chị như đã tặng cho, bà D và con trai là ông Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T (Vợ anh Sơn) đã ngăn cản việc các chị quản lý, sử dụng tài sản được tặng cho. Hiện nay bà D, ông Sơn, chị T và các con của ông Sơn vẫn đang sinh sống trên một phần thửa đất Bà D được tặng cho. Bà D cho rằng việc bà không thực hiện được việc bàn giao đất cho chị và chị Hải là do anh Sơn, chị T ngăn cản, không cho bà thực hiện việc tháo dỡ công trình trên đất.

Nay chị khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn buộc bà D tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016. Buộc bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T và các con phải tháo dỡ các công trình trên thửa đất đã tặng cho chị, bàn giao cho chị diện tích 94,9m² tại thửa đất số

30-2, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H. Buộc anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T và các con chấm dứt hành vi cản trở việc bà Nguyễn Thị D thực hiện việc bàn giao thửa đất trên cho chị. Chị tự nguyện hỗ trợ giá trị các công trình phải tháo dỡ trên phần đất mà chị được tặng cho theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Chị Nguyễn Thị H1 trình bày trình bày:**

Chị xác nhận nguồn gốc đất và việc tặng cho quyền sử dụng đất đúng như chị Hà trình bày ở trên. Bà D đã tặng cho chị diện tích 95,4m² đất ở theo Hợp đồng tặng cho lập ngày 23/9/2016 tại Phòng Công chứng số 5 thành phố Hà Nội. Số công chứng 665/TCQSĐĐ. Sau đó chị đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 750816, số vào sổ cấp GCN số CS-SS 02748 mang tên chị Nguyễn Thị H1.

Ngay sau khi hoàn thành thủ tục tặng cho, chị đã nhiều lần yêu cầu bà D bàn giao đất cho các chị để chị em các chị quản lý sử dụng. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà D vẫn chưa thực hiện được việc bàn giao thửa đất cho các chị như đã tặng cho, bà D và con trai là ông Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T (Vợ anh Sơn) đã ngăn cản việc các chị quản lý, sử dụng tài sản được tặng cho. Hiện nay bà D, ông Sơn, chị T và các con của ông Sơn vẫn đang sinh sống trên một phần thửa đất chị được tặng cho. Bà D cho rằng việc bà không thực hiện được việc bàn giao đất cho chị và chị Hà là do anh Sơn, chị T ngăn cản, không cho bà thực hiện việc tháo dỡ công trình trên đất.

Nay chị khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn buộc bà D tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016. Buộc bà Nguyễn Thị D phải bàn giao cho Bà diện tích 95,4m² tại thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn Điền Xá, xã Quang T, huyện S, thành phố H. Buộc anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T và các con chấm dứt hành vi cản trở việc bà Nguyễn Thị D thực hiện việc bàn giao thửa đất trên cho chị. Trong trường hợp bà D tự nguyện tháo dỡ công trình chị tự nguyện hỗ trợ giá trị các công trình phải tháo dỡ trên phần đất mà chị được tặng cho theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản.

*** Bị đơn – Bà Nguyễn Thị D trình bày:**

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06 địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H có nguồn gốc là Hợp tác xã giao cho vợ chồng bà từ năm 1990, bà đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC591792, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00156 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/8/2005 mang tên Nguyễn Thị D.

Ngày 23/9/2016, bà đã lập Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho con gái bà là Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị H. Cụ thể như sau: Bà đã tặng cho chị Nguyễn Thị H diện tích 94,9m² đất ở theo Hợp đồng tặng cho lập ngày 23/9/2016 tại Phòng Công chứng số 5 thành phố Hà Nội. Số công chứng 664/TCQSĐĐ. Bà đã tặng cho chị Nguyễn Thị H1 diện tích 95,4m² đất ở theo Hợp đồng tặng cho lập ngày 23/9/2016 tại Phòng Công chứng số 5

thành phố Hà Nội. Số công chứng 665/TCQSĐĐ.

Sau khi thực hiện thủ tục tặng cho, chị H và chị H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này.

Tại thời điểm thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho chị H và chị H1 thì trên đất đã có các công trình gồm:

- 01 căn nhà cấp 04, tường gạch, mái ngói, diện tích khoảng 55,2m². Công trình này vợ chồng bà xây dựng năm 1993, lúc này các con bà còn nhỏ nên không ai có đóng góp gì vào căn nhà này.

- 01 căn nhà cấp bốn, tường gạch, mái tôn, diện tích khoảng 16,2m². Công trình này bà là người trực tiếp bỏ tiền và đứng ra xây dựng vào đầu năm 2014, hoàn thiện vào tháng 02/2014. Anh S, chị H, chị H1 không có tham gia đóng góp gì vào công trình này. Đến tháng 05/2014, anh Sơn mới kết hôn với chị T nên bản thân chị T cũng không tham gia đóng góp gì vào công trình này.

Do các công trình này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên khi ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Hà và chị Hải trong Hợp đồng chỉ nêu phần diện tích được tặng cho mà không ghi nhận công trình, tài sản gắn liền với đất. Thực tế là bà cũng đã cho chị Hà và chị Hải cả phần các công trình gắn liền với đất.

Nay đối với yêu cầu của chị H, chị H1, bà có ý kiến như sau:

Bà xác nhận đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất và các công trình gắn liền với đất cho chị H và chị H1.

Từ thời điểm thực hiện xong thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho 02 chị bà vẫn chưa thực hiện được việc bàn giao 02 thửa đất cho chị H và chị H1 là do anh S và vợ là chị T ngăn cản không cho bà phá dỡ các công trình này để bàn giao đất cho 02 chị. Nguyên nhân dẫn đến việc anh S không cho tháo dỡ là do anh thấy không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế thì phần diện tích còn lại là 108,7m² bà đã để lại cho anh S khi anh có nhu cầu sang tên. Nhiều lần bà đã yêu cầu anh S đi làm thủ tục sang tên diện tích còn lại cho anh S nhưng anh Sơn đều không đi.

Nay bà đồng ý tháo dỡ các công trình trên đất để bàn giao thửa đất cho chị H và chị H1. Bà cũng không yêu cầu chị H và chị H1 phải thanh toán giá trị các công trình trên đất cho Bà. Tuy nhiên, nếu hai chị tự nguyện hỗ trợ thì bà cũng đồng ý nhận.

Bị đơn trong vụ án là anh S, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng anh Sơn không đến Tòa án, không cung cấp lời khai cho Tòa án.

Theo Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 08/8/2024 thể hiện:

** Phần diện tích đất của chị Nguyễn Thị H được tặng cho là 94,9m² có các công trình, cây cối trên đất gồm:*

- Nhà cấp 4 xây năm 2014, diện tích 12,6m²; Trị giá: 2.351.000đ/m² x 12,6m² x 32% = 9.479.232 đồng.

- Nhà cấp 4 (bên tông cốt thép) xây năm 1993, diện tích 19,2m²; Trị giá: 3.578.000đ/m² x 19,2m² x 5% = 3.434.880 đồng

- Sân gạch làm năm 2014, diện tích $23,8m^2$; Trị giá: $290.000đ/m^2 \times 23,8m^2 \times 50\% = 3.451.000đ$

- Sân bê tông làm năm 2009, diện tích $1,8m^2$; Trị giá: $302.000đ/m^2 \times 1,8m^2 \times 25\% = 135.900đ$.

- 01 cây sung trị giá 525.000đ

- 01 cây cau cao trên 3m trị giá 441.000đ.

* *Phần diện tích đất của chị Nguyễn Thị H1 được tặng cho là $95,4m^2$ có các công trình, cây cối trên đất gồm:*

- Nhà cấp 4 xây năm 2014, diện tích $3,6m^2$; Trị giá: $2.351.000đ/m^2 \times 3,6m^2 \times 32\% = 2.708.352$ đồng.

- Sân gạch làm năm 2014, diện tích $73,3m^2$; Trị giá: $290.000đ/m^2 \times 73,3m^2 \times 32\% = 6.802.240$ đồng.

- 01 bộ cổng sắt làm năm 1996, diện tích $3m^2$; Trị giá: $544.000đ/m^2 \times 3m^2 \times 5\% = 81.600$ đồng.

- 01 cây cau cao dưới 5m; Trị giá 441.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, chị H, chị H1 và bà D đều xác nhận diện tích $299m^2$ tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H có nguồn gốc là tài sản chung của ông S và bà D đã được Hợp tác xã giao cho ông S và bà D từ năm 1990. Sau khi ông S mất, bà D đã thực hiện việc kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà D. Việc bà D đứng tên kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả 02 chị đều biết và đồng ý để bà D đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 chị đã đồng ý tặng cho bà D phần diện tích đất 02 chị được hưởng di sản thừa kế của ông S từ thời điểm bà D đứng ra kê khai và được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các chị không có yêu cầu chia di sản thừa kế. Đối với các yêu cầu khởi kiện, chị H, chị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Hà Nội tham gia phiên tòa, 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, thư ký, Nguyên đơn là chị H, bị đơn là bà D, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Hải kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân S. Bị đơn là anh S, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị T không chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án, căn cứ các Điều 117, 119, 457, 459, 500, 502, 503 và 688 Bộ luật dân S 2015; Điều 166; 167 Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân S; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H đối với diện tích $94,9m^2$ đất thuộc thửa đất số 30-2, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H.

Buộc bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T phải bàn giao diện tích đất $94,9m^2$ đất thuộc thửa đất số 30-2, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H cho chị Nguyễn Thị H.

Buộc anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T chấm dứt hành vi cản trở bà D, chị Hà thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H1 về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H1 đối với diện tích 95,4m² đất thuộc thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H.

Buộc bà Nguyễn Thị D cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T phải bàn giao diện tích đất 95,4m² đất thuộc thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H cho chị Nguyễn Thị H1.

Buộc anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T chấm dứt hành vi cản trở bà D, chị Hà, chị Hải thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên.

Ghi nhận S tự nguyện của chị Hà hỗ trợ cho bà D số tiền 17.485.000đ để tháo dỡ các công trình trên đất.

Ghi nhận S tự nguyện của chị Hải hỗ trợ cho bà D số tiền 10.033.192 để tháo dỡ các công trình trên đất.

Về án phí: Bà D được miễn tiền án phí. Chị H, chị H1 được hoàn trả mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 26/02/2024, chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016, bàn giao cho chị diện tích 94,9m² đất thuộc tại thửa đất số 30-2, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H; Buộc anh Nguyễn Minh S, chị T cùng các con chấm dứt hành vi cản trở bà D thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên cho chị. Bà D hiện đang cư trú tại thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H (Nay là địa chỉ Thôn Điền X, xã N, thành phố H). Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hà Nội) đã thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân S và “Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản” theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân S.

Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016, bàn giao cho chị diện tích 95,4m² đất thuộc tại thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Thôn Điền, Xá, xã Quang Tiến, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội; Buộc anh Nguyễn Minh S, chị T cùng các con chấm dứt hành vi cản trở bà D thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên cho chị. Đây là quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị Hải đề thụ lý, giải quyết trong cùng vụ án theo quy định Điều 201 Bộ luật tố tụng dân S.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Sơn, chị T theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, anh Sơn, chị T đều từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Vì vậy Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và đã đưa vụ án ra xét xử vắng mặt anh Sơn, chị T theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân S.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về nguồn gốc thửa đất: Tại phiên tòa, chị H, chị H1 và bà D đều thừa nhận diện tích 299m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H là tài sản chung của ông S và bà D. Sau khi ông S chết năm 1994 thì đến năm 2005 bà D mới thực hiện việc kê khai và đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC591792, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00156 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 17/8/2005 mang tên bà Nguyễn Thị D. Tại phiên tòa bà D, chị Hà, chị Hải đều xác nhận nguồn gốc của thửa đất là tài sản chung của ông S và bà D. Mặt khác, quá trình xác minh tại chính quyền địa phương cũng xác định nguồn gốc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H có nguồn gốc được giao cho ông Nguyễn Văn S và vợ là bà Nguyễn Thị D để làm nhà ở từ năm 1990. Như vậy, có căn cứ để xác định diện tích đất 299m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H là tài sản chung của vợ chồng ông S và bà D.

[2.2] Tại Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội, bà D tặng cho chị Nguyễn Thị H, diện tích tặng cho là 94,9m². Sau đó chị Hà thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 750817, số vào sổ cấp GCN số CS-SS 02749 mang tên Nguyễn Thị H ngày 06/10/2016.

[2.3] Tại Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/2016 tại Phòng công chứng số 5 thành phố Hà Nội, bà D tặng cho chị Nguyễn Thị H1, diện tích tặng cho là 95,4m². Sau đó chị Hải thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 750816, số vào sổ cấp GCN số CS-SS 02748 mang tên Nguyễn Thị H1 ngày 06/10/2016.

[2.4] Như vậy, diện tích đất 299m² là tài sản chung của vợ chồng bà D và ông S. Ông S chết không để lại di chúc, di sản thừa kế của ông S để lại là ½ diện tích đất (149,5m²) còn lại diện tích đất 149,5m² là tài sản của bà D. Do ½ diện tích đất là di sản thừa kế của ông S chưa chia nên là tài sản chung theo phần của các đồng thừa kế của ông S, trong đó có bà D và 03 người con gồm chị Hà, chị Hải và anh Sơn. Việc bà D đứng tên kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 299m² nhưng chưa có ý kiến của toàn bộ những người thừa kế của ông S là không đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị Hà và chị Hải đều xác nhận đã tặng cho bà D phần diện tích đất mà 02 chị được hưởng từ di sản thừa kế của ông S từ thời điểm bà D đứng ra kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mỗi chị được hưởng 37,37m²). Như vậy, trong trường hợp này có thể xác định tài sản của bà D sẽ là 261,62m² (149,5m² + 112,12m²). Mặt khác,

từ thời điểm bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay các đương S đều biết và không ai có ý kiến gì. Do đó, ngày 23/9/2016 bà D lập Hợp đồng tặng cho chị Hà 94,9m² và tặng cho chị Hải 95,4m², tổng là 190,3m² là nằm trong khối tài sản của bà D có quyền định đoạt và cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Sơn.

[2.5] Ngày 23/9/2016, bà Nguyễn Thị D đã lập Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho chị Hà và chị Hải. Theo nội dung của Hợp đồng thì chị Hà được tặng cho 94,9m² thuộc thửa đất số 30-2, tờ bản đồ số 06, còn chị Hải được tặng cho 95,4m² thuộc thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H. Các Hợp đồng này đều được lập thành văn bản có công chứng theo quy định tại Điều 467 Bộ luật dân S 2005 (nay là Điều 459 Bộ luật dân S 2015).

Điều 459 Bộ luật dân S 2015 quy định:

“1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng...hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. 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.”.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, chị Hà, chị Hải đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng thửa đất mang tên chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D với chị Hà, chị Hải đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân S 2005 (nay là Điều 503 Bộ luật dân S 2015).

Điều 503 Bộ luật dân S năm 2015 (Điều 692 Bộ luật dân S năm 2005) quy định về Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.*

Việc tặng cho giữa bà H với chị H, chị H1 là hoàn toàn tự nguyện, việc tặng cho không có điều kiện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị thi hành đối với các bên tham gia hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hà, chị Hải để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[2.6] Bị đơn trong vụ án là anh S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng anh Sơn, chị T đều vắng mặt, không cung cấp lời khai cho Tòa án. Anh S chỉ có một ý kiến trình bày duy nhất tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 07/7/2022 lập tại UBND xã Quang Tiến trước khi chị H, chị H1 khởi kiện ra Tòa, trong Biên bản hòa giải anh S có ý kiến *“Mẹ tôi tách đất lúc nào tôi không biết. Khi mang sổ đỏ về tôi thấy không có tên mình trong đó. Đất này có từ năm 1990. Sau khi bố tôi chết thì mẹ tôi mới làm sổ đỏ. Năm 1990 bố tôi chuyển đất xuống mảnh dưới và năm 1991 sinh ra em Hải. Phòng thờ nhà tôi không được cất. Em gái tôi đi lấy chồng thì có đất bên nhà chồng, ở để đi làm thì được nhưng xây nhà thì không được. Trong bìa không có tôi thì tôi không có đất.”.* Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, yêu cầu anh S cung cấp lời khai thể hiện quan điểm về việc giải quyết vụ án, bao gồm cả quyền yêu cầu chia di sản thừa kế. Tuy nhiên, anh S

không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai về việc giải quyết vụ án nên Tòa án không có căn cứ để xem xét yêu cầu của anh S.

Quá trình giải quyết vụ án, bà D cho rằng không thực hiện được việc bàn giao tài sản cho chị H, chị H1 là do anh S ngăn cản bà. Nay bà tự nguyện phá dỡ công trình, bàn giao hiện trạng như Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà nhất trí với ý kiến của chị H, chị H1 về việc đề nghị Tòa án buộc anh S chấm dứt hành vi ngăn cản bà thực hiện việc bàn giao đất cho chị H, chị H1. Quá trình tố tụng, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các tài liệu thể hiện việc anh S chống đối việc bà D thực hiện việc bàn giao các thửa đất này cho chị H, chị H1 (02 chị đã lập vi bằng về việc anh Sơn ngăn cản). Việc anh Sơn ngăn cản chị H, chị H1 cũng như bà D thực hiện việc tiếp nhận, bàn giao thửa đất nêu trên là xâm phạm quyền lợi của chủ sử dụng đất thực hiện quyền lợi của mình theo quy định tại Điều 169 Bộ luật dân S. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của chị H, chị H1 buộc anh S, chị T và các con chấm dứt hành vi cản trở bà D thực hiện việc bàn giao tài sản cho chị Hà, chị Hải.

Tại phiên tòa, mặc dù bà D không có yêu cầu gì về việc bồi thường giá trị các công trình trên đất. Tuy nhiên, chị H, chị H1 đều tự nguyện hỗ trợ cho bà D nên Hội đồng xét xử ghi nhận S tự nguyện này. Cụ thể: Chị H tự nguyện hỗ trợ cho bà D số tiền 17.485.000đ; chị Hải tự nguyện hỗ trợ cho bà D số tiền 10.033.192 đồng.

Về chi phí tố tụng: Do chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1 Hải, bà Nguyễn Thị D đều không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Về án phí: Do yêu cầu của chị H, chị H1 được chấp nhận nên chị H, chị H1 không phải chịu tiền án phí còn bà D được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166, 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 119, 169; 457, 459, 500, 502, 503 và 688 Bộ luật dân S 2015;

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân S; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H đối với diện tích 94,9m² đất thuộc thửa đất số 30-2, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị D cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T phải bàn giao diện tích đất 94,9m² đất thuộc thửa đất số 30-2, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H cho chị Nguyễn Thị H.

1.2. Buộc anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T chấm dứt hành vi cản trở bà D, chị Hà thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị H1 về việc công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với chị Nguyễn Thị H1 đối với diện tích 95,4m² đất thuộc thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị D cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T phải bàn giao diện tích đất 95,4m² đất thuộc thửa đất số 30-3, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Điền X, xã Quang T, huyện S, thành phố H cho chị Nguyễn Thị H1.

2.2. Buộc anh Nguyễn Minh S, chị Vũ Thị T chấm dứt hành vi cản trở bà D, chị Hải thực hiện việc bàn giao thửa đất nêu trên.

3. Ghi nhận S tự nguyện của chị H hỗ trợ cho bà D số tiền 17.485.000đ để tháo dỡ các công trình trên đất.

4. Ghi nhận S tự nguyện của chị H1 hỗ trợ cho bà D số tiền 10.033.192 để tháo dỡ các công trình trên đất.

5. Về án phí: Bà D được miễn tiền án phí dân S sơ thẩm. Chị Hà, chị Hải được hoàn trả mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương S có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương S vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- Các bên đương S;
- VKS khu vực 7, Hà Nội.
- Phòng THADS Khu vực 7, Hà Nội;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Tùng