

Bản án số: 51/2022/DS-ST

Ngày: 09-5-2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GC, TỈNH TIỀN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Thừa**;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Trần Công Mẫn**;

2. Ông **Nguyễn TH Tùng**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thu Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tham gia phiên tòa:* Ông **Phan Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2022/QĐXX-ST ngày 28 tháng 02 năm 2022, Các quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2022/QĐST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2022; 33/2022/QĐST- DS ngày 25 tháng 3 năm 2022, 50/2022/QĐST- DS ngày 19 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1932;

Địa chỉ: Ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Đinh Văn L, sinh năm: 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 2767, Quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2020 của Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang)

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà B, anh L: ông Nguyễn Trà DL – Luật sư của Công ty luật TNHH MTV Tư vấn pháp luật MT thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang; (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Chị Đinh Thị H, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 61 Ý Lan, phường HT, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo uỷ quyền: chị Đinh Thị D, sinh năm: 1959; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

(Theo văn bản uỷ quyền có số công chứng 00004480, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Phú)

2.2. Chị Nguyễn Thị Tuyết TR, sinh năm 1979; (Có mặt)

Địa chỉ: 5/4G BMC, phường ML, quận T, thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị TR: Bà Trần Thị Kim Phụng – Luật sư của Văn phòng Luật sư Vinh Phú, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

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

3.1 Ông Đinh Văn T, sinh năm 1932 (Chết);

Người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông Đinh Văn T:

3.1.1 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1932; (Có mặt)

3.1.2. Chị Đinh Thị D, sinh năm 1959; (Có mặt)

3.1.3 Anh Đinh Văn L, sinh năm 1972; (Có mặt)

3.1.4 Anh Đinh Văn Q, sinh năm 1974; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

3.1.5. Chị Đinh Thị H, sinh năm 1961; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Hưng H, xã Long Hưng, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

3.1.6. Anh Đinh Văn HA, sinh năm 1963; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp VH, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang;

3.1.7. Anh Đinh Văn TH, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 50/1/58/11, khu phố 4, phường AL, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh;

3.1.8. Chị Đinh Thị Ngọc S, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Địa chỉ: 61 Ý Lan, phường HT, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 285/35/21 LVQ, phường BTĐ, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.9. Chị Đinh Thị H, sinh năm 1967; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 61 Ý Lan, phường HT, quận TP, thành phố Hồ Chí Minh;

3.2 Chị Đinh Thị T, sinh năm 1957 (chết)

Người thừa kế thế vị: Chị Nguyễn Thị Tuyết TR, sinh năm 1979; (Có mặt)

Địa chỉ: 5/4G BMC, phường ML, quận T, thành phố Hồ Chí Minh;

3.3. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang; (Vắng mặt)

3.4 Văn phòng Công chứng Phú Mỹ; (Vắng mặt)

Địa chỉ: 139 NTD, ấp HH, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

NỘI D VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Đinh Văn L trình bày:*

Vào ngày 08/5/2012 bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn T có tặng cho con là anh Đinh Văn L quyền sử dụng đất thổ, vườn diện tích 1540,10m² (trong đó có 100m² đất thổ), thuộc thửa 3261 (thửa mới 583, 584, 587), tờ bản đồ số 2, toạ lạc xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ032448, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06094QSĐĐ/LH do Ủy Bn nhân dân thị xã GC cấp ngày 28/6/2004. Hợp đồng tặng cho được lập tại phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang, số công chứng 1157, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2012.

Do bà B, ông T còn sống nên anh L chưa làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Đến 05 năm sau thì chị Đinh Thị H (con gái bà B, ông T) cùng chị Nguyễn Thị Tuyết có đến nhà nói với bà B, ông T rằng “để được đi nước ngoài nên cha mẹ ra phòng công chứng dùng tài sản để bảo lãnh cho con”. Vì tin con gái và cháu nên bà B, ông T đã đến Văn Phòng Công chứng Phú Mỹ để ký giấy tờ dùng tài sản để bảo lãnh cho con đi nước ngoài. Nhưng không ngờ chị H, chị TR lại lừa ông T, bà B ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị H ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị H phần đất thổ, vườn diện tích 835,1m² (trong đó có 100m² đất thổ) thuộc thửa 584 (thửa cũ 3261) và phần đất vườn diện tích 459,1m² thuộc thửa 587 (tách ra từ thửa cũ 3261) cùng tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), toạ lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị Nguyễn Thị Tuyết TR ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị TR phần đất vườn diện tích 83,7m² thuộc thửa 583 (thửa cũ 3261) tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), toạ lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Tất cả 02 Hợp đồng tặng cho nêu trên ông T, bà B là hoàn toàn bị lừa dối, trái với ý chí vì phần đất trên đã được tặng cho con là anh Đinh Văn L vào năm 2012. Sau khi được ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chị H, chị TR đã đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với các phần đất nêu trên và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04045 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 584, diện tích 835,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04046 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 587, diện tích 459,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04044 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Tuyết TR đứng tên, thửa đất số 583, diện tích 83,7m².

Hiện tại ông T đã chết, bà B yêu cầu Toà án giải quyết huỷ 02 (hai) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị H ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị H phần đất thổ, vườn diện tích 835,1m² (trong đó có 100m² đất thổ) thuộc thửa 584 (thửa cũ 3261) và phần đất vườn diện tích 459,1m² thuộc thửa 587 (tách ra từ thửa cũ 3261) cùng tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), tọa lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị Nguyễn Thị Tuyết TR ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị TR phần đất vườn diện tích 83,7m² thuộc thửa 583 (thửa cũ 3261) tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), tọa lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04045 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 584, diện tích 835,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04046 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 587, diện tích 459,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04044 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Tuyết TR đứng tên, thửa đất số 583, diện tích 83,7m².

Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà bà Đinh Thị D là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Đinh Thị H trình bày:*

Chị H là con gái ruột của bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn T. Cha mẹ có 09 người con gồm: Đinh Thị D, Đinh Thị Hoà, Đinh Văn HA, Đinh Văn TH, Đinh Thị Ngọc S, Đinh Thị H, Đinh Văn L, Đinh Văn Q và Đinh Thị T (chết năm 2019, có 01 người con gái tên Nguyễn Thị Tuyết TR).

Khi ông T còn sống đã chia đất đai cho tất cả những người con ruột trong gia đình, chỉ có chị H là người được cho sau cùng vào ngày 29/8/2017 theo Hợp đồng tặng cho có số công chứng 003047 quyền số 03 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ với thửa đất 584, 587 tờ bản đồ số 7. Sau khi được tặng cho thì chị H đã làm thủ tục cấp giấy và được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04046, đối với thửa 587 và CS04045 đối với thửa 584.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và toàn bộ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật không có cơ sở để hủy.

Bà B cho rằng năm 2012 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Đinh Văn L thì chị Đinh Thị H hoàn toàn không biết, khi cha mẹ tặng cho chị H thì phần đất này cha mẹ chị đang trực tiếp quản lý, sử dụng và có sổ chủ quyền, cha mẹ nói rõ tặng cho chị H chứ không có nói cho anh L vì anh L bất kính với cha mẹ. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông L ký từ năm 2012 nhưng không sang tên là không hợp pháp và chưa thực hiện trên thực tế nên không có giá trị.

Hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà B và chị H là tự nguyện cha mẹ cho chứ không có bất kỳ điều kiện gì, chị H cũng không lừa dối ép buộc gì cha mẹ như lời bà B trình bày trong đơn, chị H cũng không xin sang tên đất để đi nước ngoài.

Sau khi nhận đất thì chị H trực tiếp quản lý sử dụng, riêng thửa đất 584 có căn nhà thì chị H để cho cha mẹ tiếp tục ở an hưởng tuổi già đến cuối đời.

Vì các lý do trên, chị không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà chị Nguyễn Thị Tuyết TR là bị đơn trình bày:*

Trước đây ông T, bà B có tặng cho mẹ của chị TR là bà T một phần đất diện tích 108m², loại đất trồng cây hàng năm thuộc thửa 3214, tờ bản đồ số 02. Đến năm 2014 thì mẹ chị TR tặng cho lại chị TR toàn bộ thửa đất này, chị TR được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00418 ngày 31/7/2014.

Đến năm 2017, ông T, bà B còn minh mẫn có nói rằng để liền canh liền cu đối với thửa 3214 nên tự nguyện tặng cho chị phần đất giáp ranh còn lại là thửa 583, tờ bản đồ số 7 diện tích 83,7m² theo Hợp đồng tặng cho số 003046 quyền số 03 ngày 29/8/2017, chị TR được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04044 ngày 21/9/2017.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Bà B cho rằng chị TR lừa dối ông bà là hoàn toàn không có chị TR cũng không hề xin ông bà cho đất để đi nước ngoài.

Vì các lý do trên nên chị TR không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà anh Đinh Văn L là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T có yêu cầu độc lập trình bày:

Vào ngày 08/5/2012 bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Văn T có tặng cho con là Đinh Văn L quyền sử dụng đất thổ, vườn diện tích 1540,10m² (trong đó có 100m² đất thổ), thuộc thửa 3261 (thửa mới 583, 584, 587), tờ bản đồ số 2, toạ lạc xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ032448, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06094QSDĐ/LH do Ủy Bn nhân dân thị xã GC cấp ngày 28/6/2004. Hợp đồng tặng cho được lập tại phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang, số công chứng 1157, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2012 vì anh là con út ở nhà thờ và đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất trên. Tại thời điểm ký hợp đồng thì trên phần đất này có 01 căn nhà diện tích 150m², nhà gạch, mái tôn do ông T, bà B xây năm 1977.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho vì hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn phải đi làm kiếm tiền nên anh chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được.

Ngày 29/8/2017 ông T, bà B lại tiếp tục ra phòng công chứng ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã cho anh cho chị H và chị TR, anh L hoàn toàn không biết và ông T, bà B cũng không huỷ hợp đồng tặng cho ngày 08/5/2012 đối với anh. Hiện tại, chị H, chị TR đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh L yêu cầu:

Huỷ 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị H ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị H phần đất thổ, vườn diện tích 835,1m² (trong đó có 100m² đất thổ) thuộc thửa 584 (thửa cũ 3261) và phần đất vườn diện tích 459,1m² thuộc thửa 587 (tách ra từ thửa cũ 3261) cùng tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), toạ lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị Nguyễn Thị Tuyết TR ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị TR phần đất vườn diện tích 83,7m² thuộc thửa 583 (thửa cũ 3261) tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), toạ lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Công nhận quyền sử dụng đất thửa 3261 (thửa mới 583, 584, 587) theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1157 ngày 08/5/2012 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Tiền Giang.

Rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04045 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 584, diện tích 835,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04046 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 587, diện tích 459,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04044 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày

21/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Tuyết TR đứng tên, thửa đất số 583, diện tích 83,7m².

Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà bà Nguyễn Thị B là người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông T trình bày:

Thống nhất với ý kiến của anh Đinh Văn L.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà chị Đinh Thị Hoà là người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông T trình bày:

Thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị B.

** Tại bản tự khai chị Đinh Thị Ngọc S, anh Đinh Văn TH là người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông T trình bày:*

Trước khi ông Đinh Văn T chết có chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh L. Tuy nhiên, anh L chưa chuyển bộ sang tên thì chị H và chị TR đã âm thầm yêu cầu ông T chuyển bộ, sang tên quyền sử dụng đất. Chị Đinh Thị H nói với ông T, bà B là sang tên để đi định cư nước ngoài.

Nay bà B yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với chị H, chị TR thì anh chị thống nhất với yêu cầu của bà, không có yêu cầu gì đối với tài sản đang tranh chấp.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm chị Đinh Thị D là người thừa kế quyền lợi, nghĩa vụ của ông T trình bày:*

Việc ông T, bà B tặng cho quyền sử dụng đất cho chị H, chị TR là hoàn toàn hợp pháp, ông T, bà B hoàn toàn minh mẫn. Bà là người chở ông T, bà B đến Văn phòng công chứng Phú Mỹ để làm thủ tục và công chứng viên có nói rõ ràng là tặng cho, ông T bà B đồng ý mới ký tên vào chứ không có ai ép buộc. Nay bà B yêu cầu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chị hoàn toàn không đồng ý.

** Tại công văn số 237/STNMT-VPĐKKĐĐ ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:*

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà B, ông Tùng cho chị Hồng, chị TR là đúng quy định pháp luật. Sau khi được ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chị H, chị TR đã đi đăng ký chuyển quyền sử dụng đối với các phần đất nêu trên và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04045 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 584, diện tích 835,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04046 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 587, diện tích 459,1m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04044 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Tuyết TR đứng tên, thửa đất số 583, diện tích 83,7m².

Trường hợp có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Sở tài nguyên môi trường sẽ thực hiện theo bản án hoặc quyết định của Tòa án.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người thừa kế thế vị của chị Đinh Thị Tiết là chị Nguyễn Thị Tuyết TR trình bày:*

Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà B và anh L.

** Anh Đinh Văn Q, Đinh Văn Hải, Văn phòng công chứng Phú Mỹ không có ý kiến.*

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và anh L phát biểu: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B, ông Tùng và bà Hồng, bà TR đã vi phạm luật công chứng, anh L có sổ hộ khẩu tại xã Long Hòa và ở trên đất từ trước cho đến nay. Căn cứ Án lệ số 52/2021/AL ngày 25/11/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của anh L là có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và anh L.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Thị Tuyết TR phát biểu:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn bị lừa dối, ép buộc thực hiện hợp đồng. Hợp đồng tặng cho của chị TR đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Còn hợp đồng của anh L chưa được đăng ký theo quy định tại Luật đất đai 2003. Sổ hộ khẩu không xác định căn cứ là chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Theo án lệ số 52/2021/AL ngày 25/11/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì phải có trở ngại khách quan thì hợp đồng tặng cho mới có hiệu lực pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và anh L.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tại phiên tòa như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội D: Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147 bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 459, 500, Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh L.

Về án phí: Anh L PHA chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”.

[3]. Về thủ tục tố tụng: Anh Hải, anh Q, chị S, chị H, Văn phòng công chứng Phú Mỹ, **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang** vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4]. Về nội D vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu huỷ 02 (hai) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị H ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị H phần đất thổ, vườn diện tích 835,1m² (trong đó có 100m² đất thổ) thuộc thửa 584 (thửa cũ 3261) và phần đất vườn diện tích 459,1m² thuộc thửa 587 (tách ra từ thửa cũ 3261) cùng tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), toạ lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B và chị Nguyễn Thị Tuyết TR ký ngày 29/8/2017 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ tặng cho chị TR phần đất vườn diện tích 83,7m² thuộc thửa 583 (thửa cũ 3261) tờ bản đồ số 7 (tờ bản đồ số 02 cũ), toạ lạc ấp TX, xã LH, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Anh L cũng có yêu cầu độc lập huỷ 02 hợp đồng trên và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa 3261 (thửa mới là 583, 584, 587) theo hợp đồng tặng cho số công chứng 1157 ngày 8/5/2012 của Phòng công chứng số 2 tỉnh Tiền Giang.

* Theo kết quả xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp:

- Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 7 có vị trí:

+ Hướng Đông: giáp với **Nguyễn Thị Tuyết TR** có số đo 4m;

+ Hướng Tây: giáp với đất Nguyễn Văn Hải có số đo 4m;

+ Hướng Nam: giáp đất Đinh Thị Hồng có số đo 21.10m;

+ Hướng Bắc: giáp với đất Đinh Văn Tươi có số đo 20.92m

Diện tích: 83.7m²

- Thửa đất số 584, tờ bản đồ số 7 có vị trí:

- + Hướng Đông: giáp với đất đường huyện 96B có số đo 16.96m;
- + Hướng Tây: giáp với đất Nguyễn Văn Hải, Nguyễn Văn Hòa có số đo 5.37m, 12.89m;
- + Hướng Nam: giáp đất Đinh Văn Q, Đinh Thị Hồng có số đo 20.81m, 5m, 27m;
- + Hướng Bắc: giáp với đất Nguyễn Thị Tuyết TR có số đo **21.10m**, 27m.
Diện tích: 835.1m²
- Thừa đất 587, tờ bản đồ số 7 có vị trí:
 - + Hướng Đông: giáp với đất Huỳnh Ngọc Diệp số đo 19.97m;
 - + Hướng Tây: giáp với đất Bùi Thị Mên, Phạm Văn Hùng số đo 13.77m, 7.25m;
 - + Hướng Nam: giáp đất Lê Văn Nhơn số đo 8.71m, 8.39m, 5.62m;
 - + Hướng Bắc: giáp với đất Bùi Thị Mên, **Đinh Văn Q** số đo 19.33m, 3m.
Diện tích: 459.1m²;
- * Tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm:
 - + Nhà chính: cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch tàu, xi măng, mái fibro xi măng, diện tích: 190.72m²;
 - + Mái che: cột bê tông gỗ, vách fibro xi măng, lá, nền xi măng, đất, diện tích 91.6m²;
 - + Sân bê tông, diện tích 97.09m².

Quá trình tố tụng các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá tài sản tranh chấp, không có ý kiến.

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn với lý do các hợp đồng trên là hợp pháp, được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục mà pháp luật quy định.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn cho rằng đã bị bị đơn lừa dối ký hợp đồng tặng cho các thửa đất trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi vì:

Khi ông T còn sống đã chia đất đai cho tất cả những người con ruột trong gia đình trong đó có anh L, chỉ có chị H là người được cho sau cùng vào ngày 29/8/2017 theo Hợp đồng tặng cho có số công chứng 003047 quyền số 03 tại Văn Phòng công chứng Phú Mỹ với thửa đất 584, 587 tờ bản đồ số 7. Sau khi được tặng cho thì chị H đã làm thủ tục cấp giấy và được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04046, đối với thửa 587 và CS04045 đối với thửa 584.

Năm 2017, ông T, bà B còn minh mẫn nên tự nguyện tặng cho chị TR phần đất thửa 583, tờ bản đồ số 7 diện tích 83,7m² theo hợp đồng tặng cho số 003046 quyền số 03 ngày 29/8/2017, chị TR được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04044 ngày 21/9/2017.

Cả 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy tại Điều 459 Bộ luật Dân sự và Điều 188 Luật đất đai, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Tại phiên tòa anh L cho rằng hiện tại anh là người trực tiếp đang ở nhà đất cùng với bà B. Xét thấy căn nhà trên là nhà thờ của dòng tộc, việc anh L đang ở trên nhà đất là phù hợp để chăm sóc cho bà B. Trong khi chị Hồng và chị TR hiện đang có nghề nghiệp nơi khác, việc để cho anh L ở trên đất cũng là lẽ đương nhiên. Hơn nữa việc anh L chỉ mới về ở sau này, không phải từ trước đến nay.

Bà B, anh L cho rằng năm 2012 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Đinh Văn L. Tuy nhiên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông L ký từ năm 2012 nhưng không đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký là không đúng theo quy định tại Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106, 129 Luật đất đai năm 2003. Theo khoản 4 Điều 146 nghị định 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn Luật đất đai năm 2003 quy định: “Hợp đồng tặng cho (...) có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”. Cho nên hợp đồng tặng cho được lập tại phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang, số công chứng 1157, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2012 giữa bà B, ông Tùng và anh L chưa phát sinh hiệu lực, tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của bà B, ông Tùng.

Theo tình huống án lệ số 52/2021/AL ngày 25/11/2021 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập thành văn bản đã được công chứng, chứng thực; bên được tặng cho chưa đăng ký quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất **do trở ngại khách quan** thì bên tặng cho tài sản chết thì hợp đồng tặng cho mới có hiệu lực pháp luật. Trong khi anh L không chứng minh được anh gặp trở ngại khách quan nên mới chưa sang tên cho anh. Còn đối với các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bị đơn đã được đăng ký theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai: “Việc tặng cho quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”. Do đó các hợp đồng trên đã phát sinh hiệu lực, cho nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của anh L không có cơ sở chấp nhận được.

Hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà B và chị H, chị TR là tự nguyện chứ không có bất kỳ điều kiện gì, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh bị lừa dối ép buộc để tặng cho quyền sử dụng đất.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho chị TR và chị Hồng được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Trước và trong quá trình giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và môi trường không nhận được văn bản yêu cầu nào của cơ quan tổ chức, cá nhân đề nghị ngăn chặn hoặc tạm ngưng việc cấp giấy chứng nhận liên quan đến quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Do đó, việc người khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04045 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 584, diện tích 835,1m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04046 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 587, diện tích 459,1m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04044 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Tuyết TR đứng tên, thửa đất số 583, diện tích 83,7m²; Mặc dù tại đơn khởi kiện bà B và anh L yêu cầu Tòa án giải quyết, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút yêu cầu trên. Xét thấy việc rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và anh L;

Do bị đơn không có yêu cầu phản tố hủy hợp đồng tặng cho được lập tại phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang, số công chứng 1157, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2012 giữa bà B, ông Tùng và anh L nên không cần đưa Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì không làm ảnh hưởng nội D vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không có yêu cầu gì nên không xem xét.

Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là không có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về án phí: Anh L pHA chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Bn Thường vụ Quốc hội. Miễn án phí sơ thẩm cho bà B vì là người cao tuổi.

[6]. Về chi phí tố tụng: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong và không có yêu cầu gì nên không xem xét.

[7]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, điểm c Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 459, 500 Bộ luật Dân sự 2015;
- Các Điều 688, 722 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Các Điều 106, 129 Luật đất đai 2003;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và yêu cầu độc lập của anh Đinh Văn L.

2. Về án phí: Anh Đinh Văn L có nghĩa vụ nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 900.000 đồng mà anh đã nộp tạm ứng tại biên lai số 0019342 ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, tỉnh Tiền Giang, như vậy anh L đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04045 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 584, diện tích 835,1m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04046 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2017 cho chị Đinh Thị H đứng tên, thửa đất số 587, diện tích 459,1m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04044 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/9/2017 cho chị Nguyễn Thị Tuyết TR đứng tên, thửa đất số 583, diện tích 83,7m².

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND TXGC;
- Chi cục THADS TXGC;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Văn Thừa