TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG PẮC** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 66/2021/DS-ST Ngày 23-3-2021 V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc trả lại quyền sử dụng đất	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Nghịch.

2. Ông Nông Thanh Tùy.

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa**: Bà Phạm Thị Hải Lý, chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 788/2020/TLST - DS, ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc trả lại quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 và Thông báo về việc chuyển thời gian xét xử số 21/2021/TB-TA ngày 03 tháng 3 năm 2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1979. (Có mặt)

HKTT: Thôn P1, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ liên lạc: 45 L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*2. Bị đơn***:** Anh Võ Ngọc T, sinh năm 1985. (Có mặt)

Chị Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1991. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1/ Ông Võ Ngọc C1, sinh năm 1981. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

3.2/ Phòng công chứng số 2 thuộc tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 2 thuộc tỉnh Đắk Lắk: Ông Phan Hữu T2 - Trưởng phòng Phòng công chứng số 2 thuộc tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 33 N, thị trấn P, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1982. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, quá trình làm việc tại Tòa án, bà Đỗ Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C trình bày trình bày:**

Vào ngày 08/01/2015, bà P cùng con trai là Võ Ngọc C1 có làm hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai bà là Võ Ngọc T và Nguyễn Thị Mỹ T1. Theo nội dung hợp đồng tặng cho nói trên thì bà P cho tặng tài sản là Quyền sử dụng đất đối với lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2 (năm trăm bốn mươi ba mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 100m^2; Đất trồng cây hàng năm: 443 m^2; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ. Diện tích đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 445081 vào ngày 02/12/2014, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số CH 00400. Địa chỉ đất: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tính Đắk Lắk. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên được Công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng: 115, quyển số: 01/TP/CC - SCC/HDGD.

Sau khi nhận tặng cho diện tích đất nói trên thì chị T1, anh T đã làm các thủ tục sang tên, đổi chủ diện tích đất này và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số: BV 373984 vào ngày 30/01/2015, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số CH 00033.

Mục đích của việc tặng cho diện tích đất nói trên đó là sau khi nhận tặng cho diện tích đất này, thì chị T1, anh T có trách nhiệm phải phụng dưỡng, chăm sóc bà P lúc già yếu, ốm đau, bệnh tật. Đồng thời cũng có điều kiện là phải tách trả bà P 01 diện tích chiều ngang 5m, chiều dọc hết vườn trong diện tích này khi bà P có nhu cầu làm nhà ở. Ngoài ra, mục đích cho tặng là để các con bà P yên tâm làm ăn, sinh sống.

Tiếp đó vào ngày 05/4/2017, bà P làm hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là Võ Ngọc T và Nguyễn Thị Mỹ T1. Theo nội dung hợp đồng tặng cho nói trên thì bà P cho tặng tài sản là Quyền sử dụng đất đối với lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số: 315; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 989m^2 (chín trăm tám mươi chín mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 200m^2; Đất trồng cây hàng năm: 789 m^2; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 120m^2 do bà P xây

dựng năm 2005. Diện tích đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 373985 vào ngày 30/01/2015, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số CH 00034. Địa chỉ đất: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên được Công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, số lưu công chứng: 2210, quyển số: 01/ TP/CC - SCC/HDGD.

Mục đích của việc tặng cho diện tích đất nói trên cùng là sau khi nhận tặng cho diện tích đất này, thì chị T1, anh T có trách nhiệm phải phụng dưỡng, chăm sóc bà P lúc già yếu, ốm đau, bệnh tật. Đồng thời cũng để các con yên tâm làm ăn, sinh sống.

Tuy nhiên hiện nay, chị T1, anh T đã bội ước, đối xử với bà P rất tệ bạc, không chăm sóc nuôi dưỡng khiến bà P phải vô rẫy ở thôn Ea Đinh, xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để ở. Đặc biệt là chị T1 thường xuyên bài bạc, nợ nần tín dụng đen, không chăm lo cho gia đình và có lời lẽ hỗn hào đối với bà P. Mặc dù bà P nhiều lần yêu cầu, trong đó có gửi đơn ra hòa giải ở UBND xã E, huyện Krông Pắc để tách 01 phần diện tích Thửa đất số 328 theo như cam kết cho bà P để bà P làm nhà ở nhưng Chị T1 vẫn kiên quyết không thực hiện mà còn thách thức, đe dọa.

Trong khi hiện nay bà P đã già yếu, không có nơi ở, không có tư liệu sản xuất, phương tiện để sinh sống, trong khi anh T, Chị T1 không sử dụng diện tích đất trên mà cho người khác mượn sử dụng. Việc làm trên khiến bà P vô cùng bị tổn thương về mặt tinh thần và trắng tay về tài sản. Không có chỗ ở và cũng không có phương tiện để sinh sống.

Bà P xác định lại các điều kiện có trong việc tặng cho đất giữa bà với anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Mỹ T1 gồm:

Thứ nhất: Sau khi nhận tặng cho diện tích đất này, thì anh Võ Ngọc T và chị Nguyễn Thị Mỹ T1 có trách nhiệm phải phụng dưỡng, chăm sóc bà lúc già yếu, ốm đau, bệnh tật; Thứ hai: Sau khi nhận tặng cho diện tích đất này cũng có điều kiện là phải tách trả bà 01 diện tích chiều ngang 5m, chiều dọc hết vườn trong diện tích này khi bà có nhu cầu làm nhà ở.

Việc thỏa thuận các điều kiện có trong việc tặng cho đất giữa bà với anh Võ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Mỹ T1 được diễn ra trước khi chuẩn bị hợp đồng tặng cho đất, cụ thể là trong gia đình bà có bàn bạc, thỏa thuận và thống nhất các điều kiện có trong việc tặng cho đất với bà. Vì toàn bộ đất của vợ chồng anh T, cô T1 cũng như vợ chồng anh Chi, cô T1hành đều có nguồn gốc do bà cho tặng.

Vì vậy, bà P đã làm đơn khởi kiện gửi đến Toà để yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị P, anh Võ Ngọc C1 và bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Mỹ T1, anh Võ Ngọc T, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên được Công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng: 115, quyển số: 01/ TP/CC - SCC/HĐGD.

Buộc Chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T phải trả lại cho bà P tài sản là Quyền sử dụng đất đối với lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 100m^2; Đất trồng

cây hàng năm: 443m^2; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ. Diện tích đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 373984 vào ngày 30/01/2015, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số CH 00033. Địa chỉ tại: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn anh Võ Ngọc T trình bày:**

Về nguồn gốc đất, diện tích đất và sự việc tặng cho thì anh T đồng ý với nội dung như bà P đã trình bày và không có ý kiến gì thêm. Anh là con ruột của bà Đỗ Thị P, còn cô Nguyễn Thị Mỹ T1 là vợ. Năm 2008, chị chung sống và tạo lập gia đình với cô T1 nhưng đến năm 2012 thì anh mới đăng ký kết hôn. Hiện anh và cô T1 đã ly hôn với nhau.

Anh T xác định mục đích và điều kiện của việc tặng cho diện tích đất nói trên là giữa các bên có thống nhất sau khi nhận tặng cho diện tích đất này anh và cô T1 phải có trách nhiệm phải phụng dưỡng, chăm sóc bà P lúc già yếu, ốm đau, bệnh tật. Đồng thời, phải tách trả bà P 01 diện tích có chiều ngang 5m, chiều dọc hết vườn trong diện tích này khi bà P có nhu cầu làm nhà ở.

Tuy nhiên, do hoàn cảnh nghề nghiệp là lái xe đường dài nên anh thường xuyên vắng nhà nên chưa thể chăm lo cho mẹ như đã hứa được nên mẹ anh phải vô rẫy ở thôn E, xã Ea, huyện Knă, tỉnh Đắk Lắk để ở. Còn vợ anh là cô T1 thường xuyên bài bạc, nợ nần tín dụng đen, không chăm lo cho gia đình và có lời lẽ hỗn hào đối với bà P. Khi ký hợp đồng tặng cho thì anh và mẹ anh cũng có cam kết sau này khi mẹ anh lấy lại thì vợ chồng anh sẽ tách 01 phần diện tích của thửa đất số 328 cụ thể là cắt 5 m ngang cho bà P để bà làm nhà ở nhưng do vợ chồng anh đang nẩy sinh một số mâu thuẫn nên cô T1 kiên quyết không thực hiện, không đồng ý ký. Mặc dù anh đã tìm cách bàn bạc với cô T1 nhiều lần để vợ chồng cùng thống nhất tách 5m ngang lại cho mẹ để làm nhà ở nhưng cô T1 không đồng ý. Sau đó mẹ anh đã phải nộp đơn yêu cầu và gửi đơn ra hòa giải tại UBND xã E, huyện Krông Pắc để tách 01 phần diện tích 328 theo như cam kết cho mẹ để mẹ làm nhà ở thì anh hoàn toàn đồng ý nhưng khi đó cô T1 vẫn kiên quyết không thực hiện mà còn thách thức, đe dọa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P thì anh thấy là có căn cứ, do lỗi của anh và cô T1 là đã không thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ chu đáo. Hiện nay, hoàn cảnh của bà P hết sức khó khăn, không có nơi ở, trong khi lô đất nêu trên anh và cô T1 không có nhu cầu sử dụng. Anh chấp nhận trả lại đất nêu trên cho mẹ anh là bà Đỗ Thị P mà không có yêu cầu, thắc mắc gì.

*** Bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày:**

Về nguồn gốc đất, diện tích đất đã nhận tặng cho thì chị T1 đồng ý với nội dung như bà P đã trình bày. Chị là con dâu của bà Đỗ Thị P, còn anh Võ Ngọc T là chồng của chị. Năm 2008, chị chung sống và tạo lập gia đình với anh T nhưng đến năm 2012 thì chị mới đăng ký kết hôn. Hiện nay, chị với anh T đã ly hôn với nhau theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 286/2020/QĐST-HNGĐ ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 08/01/2015, tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, bà Đỗ Thị P cùng anh Võ Ngọc C1 ký hợp đồng tặng cho 01 lô đất thửa đất số 328, diện tích 543 m^2 cho vợ chồng chị và anh T. Khi làm thủ tục tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, bà Đỗ Thị P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với các quy định của pháp luật. Thời điểm trước khi bà P làm hợp đồng tặng cho đất cho vợ chồng chị và anh T thì bà P không nói gì cả mà chỉ liên hệ bên dịch vụ để làm thủ tục tặng cho đất. Việc tặng cho diện tích đất nói trên chị xác nhận là giữa các bên không hề có bất cứ việc bàn bạc thống nhất về mục đích và điều kiện tặng cho như bà P, anh T trình bày là sau khi nhận tặng cho diện tích đất này anh T, chị T1 phải có trách nhiệm phải phụng dưỡng, chăm sóc bà P lúc già yếu, ốm đau, bệnh tật. Đồng thời, phải tách trả bà P 01 diện tích có chiều ngang 5m, chiều dọc hết vườn trong diện tích này khi bà P có nhu cầu làm nhà ở.

Khi làm hợp đồng tặng cho đất cho vợ chồng chị với anh T thì bà Đỗ Thị P và anh Võ Ngọc C1 hoàn toàn không nói năng gì hết. Sau khi nhận tặng cho diện tích đất nói trên và đến khi chị, anh T đã làm xong các thủ tục sang tên, đổi chủ diện tích đất này và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số: BV 373984 vào ngày 30/01/2015 thì bà Đỗ Thị P mới quay sang nói, cụ thể là bà P nói rằng: "Sau này má về mà má muốn xây nhà thì mỗi đứa (tức là vợ chồng chị, anh T và vợ chồng anh Võ Ngọc C1, chị Nguyễn Thị Kim T3) cắt cho lại mẹ 5m ngang hoặc trả lại tiền cho mẹ". Sau khi nghe bà Đỗ Thị P nói xong thì cả 2 gia đình gồm vợ chồng chị, anh T và vợ chồng anh Võ Ngọc C1, chị Nguyễn Thị Kim T3 đều đồng ý hết nhưng việc này các bên chỉ nói bằng miệng chứ không có lập thành văn bản gì cả. Đồng thời, hợp đồng tặng cho đất cho vợ chồng chị và anh T thì bà P không nói gì cả và cũng không có văn bản gì thể hiện hay nói về mục đích và điều kiện của việc tặng cho như bà P đã trình bày cả. Ngoài ra, chị cho rằng ý kiến của anh Võ Ngọc T là không đúng sự thật, chị khẳng định khi lập hợp đồng tặng cho thì giữa bà P với chị, anh T không hề có thỏa thuận gì về nội dung nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ già và việc bà P trình bày chị và anh T đã bội ước, đối xử với bà P rất tệ bạc, không chăm sóc nuôi dưỡng khiến bà P phải vô rẫy ở thôn Ea Đinh, xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tinh Đắk Lắk để ở và chị thường xuyên bài bạc, nợ nần tín dụng đen, không chăm lo cho gia đình và có lời lẽ hỗn hào đối với bà P là hoàn toàn không đúng sự thật. Sự việc xảy ra thì do bà P thấy vợ chồng anh, chị có mâu thuẫn, lục đục đến ngày hôm nay thì chị và anh T đã ly hôn với nhau nên quay ra nói sai sự thật và đòi lại 01 lô đất mà bà P đã tặng cho cho anh chị. Việc bà P trình bày như trên là hoàn toàn không đúng với thực tế.

Nay, bà Đỗ Thị P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và đòi lại đất thì chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P. Chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị.

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày*

1/ Anh Võ Ngọc C1 trình bày:

Ngày 08/01/2015, tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, mẹ anh là Đỗ Thị P cùng anh có ký hợp đồng tặng cho 01 lô đất thửa đất số 328, diện tích 543 m^2) cho vợ chồng em trai anh là Võ Ngọc T và Nguyễn Thị Mỹ T1.

Mục đích của việc tặng cho diện tích đất nói trên cùng là anh xác nhận là giữa các bên có thống nhất là sau khi nhận tặng cho diện tích đất này, thì vợ chồng anh T, chị T1 phải có trách nhiệm phải phụng dưỡng, chăm sóc bà P lúc già yếu, ốm đau, bệnh tật. Đồng thời có điều kiện là phải tách trả bà P 01 diện tích có chiều ngang 5m, chiều dọc hết vườn trong diện tích này khi bà P có nhu cầu làm nhà ở. Tuy nhiên, hiện nay, cô T1, anh T đã bội ước, đối xử với mẹ anh là bà P rất tệ bạc, không chăm sóc nuôi dưỡng khiến bà P phải vô rẫy ở thôn Ea Đinh, xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để ở. Hơn nữa, cô T1 thường xuyên bài bạc, nợ nần tín dụng đen, không chăm lo cho gia đình và có lời lẽ hỗn hào đối với mẹ anh. Mặc dù, mẹ anh đã nhiều lần yêu cầu, trong đó có gửi đơn ra hòa giải ở UBND xã E, huyện Krông Pắc để tách 01 phần diện tích 328 theo như cam kết cho mẹ để mẹ làm nhà ở thì anh hoàn toàn đồng ý nhưng cô T1 vẫn kiên quyết không thực hiện mà còn thách thách, đe dọa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P thì anh thấy là có căn cứ, do lỗi của vợ chồng em trai anh là Võ Ngọc T và Nguyễn Thị Mỹ T1 là đã không thực hiện đúng việc chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ chu đáo và cũng như không làm đúng cam kết mà các bên đã thỏa thuận và thống nhất khi làm hợp đồng tặng cho.

2/ Đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 2 thuộc tỉnh Đắk Lắk trình bày:

- *Liên quan đến việc tặng cho quyền sử dụng đất chi tiết:* Đối với tài sản là QSDĐ số K113090; K113089 cụ thể, thửa đất số 328; 09, TBĐ số 14; Diện tích 543m^2; Mục đích sử dụng: ONT 100m^2; CHN 443m^2. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên được tặng cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 115, quyển: 01TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 08/01/2015 tại phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk. Bên tặng cho là bà Đỗ Thị P và ông Võ Ngọc C. Bên nhận tặng cho là ông Võ Ngọc T và bà Nguyễn Thị Mỹ T1. Nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này được công chứng viên Nguyễn Ngọc Ký ký hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng viên Nguyễn Ngọc Ký ký công chứng từ năm 2015, Theo hồ sơ lưu tại phòng công chứng, việc Công chứng viên phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk, chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 115, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 08/01/2015 tại phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk là theo đúng trình tự pháp luật. Do đó, Phòng công chứng số 2 không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 115, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 08/01/2015 tại phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk.

***Người làm chứng chị Nguyễn Thị Kim T3 trình bày:**

Chị là con dâu của bà Đỗ Thị P. Chị là vợ của anh Võ Ngọc C1. Còn chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T là vợ chồng em chồng chị. Việc bà P khởi kiện là có căn cứ. Vì, lúc làm hợp đồng tặng cho đất cho vợ chồng anh T và chị T1 thì bà P có nói là cho vợ chồng anh T, chị T1 10m chiều ngang và vợ chồng chị cũng được cho 10m chiều ngang còn 10m thì giữ lại cho mẹ. Chúng tôi liên hệ bên

dịch vụ để làm thủ tục tặng cho. Thời điểm đó toàn là con cái trong gia đình nên việc này các bên chỉ nói bằng miệng chứ không có lập thành văn bản gì cả.

Hiện nay, bà P đang ở nhờ nhà trong rẫy chứ không có chỗ ở ổn định. Còn đi về giữa huyện Krông Năng và huyện Krông Pắc, khi về Krông Pắc thì ở lung tung, lúc ở nhà chị ruột của bà P, khi thì ở nhà với các con của bà P, còn hiện nay theo chị được biết thì bà P vẫn đang có hộ khẩu tại huyện Krông Pắc. Hiện bà P hiện vẫn còn khỏe nên vẫn tự mình chăm sóc.

Khi chuẩn bị hợp đồng tặng cho đất thì chị và em dâu là cô T1 có bàn bạc và xin phép với bà P với nội dung là mẹ cho mỗi đứa 10m còn bao nhiêu thì giữ lại cho mẹ. Chừng nào mẹ muốn lấy thì sẽ trả lại cho mẹ. Cô T1 có nói là làm bìa xong rồi thì sau này mới nói cô T1 giữ 5m chứ lúc đầu cô T1 không biết nhưng điều này là không đúng sự thật. Tại vì, tại thời điểm làm bìa đỏ thì chị và cô T1 đã nói rõ mỗi đứa giữ cho mẹ 5m cho nên tổng chi phí làm bìa đỏ hết 7.000.000 đồng, mỗi đứa chịu 3.500.000 đồng, cô T1 và chị đã thanh toán xong số tiền trên. Tại buổi hòa giải tại UBND xã E ngày 10/6/2020 thì bà P cũng đã trình bày và yêu cầu anh T và cô T1 phải trả lại cho bà 5m để cắt ra làm bìa riêng nhưng cô T1 lấy lý do vợ chồng cô T1 đang lục đục cho nên cô T1 không chịu ký. Chị làm chứng và xác nhận rằng tại UBND xã E thì cô T1 có trình bày đúng như nội dung trên. Thậm chí, khi cán bộ hòa giải của xã trong buổi làm việc ngày hôm đó cũng không đồng ý với cô T1 khi nói lý do là vợ chồng đang lục đục nên không đồng ý trả lại đất cho mẹ chồng là hoàn toàn vô lý. Vì giữ đất của mẹ thì phải trả lại cho mẹ. Chứ không thể vì chuyện vợ chồng riêng tư mà khi mẹ đòi lại thì lại không đồng ý.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2020 đã xác định: Thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2 tọa lạc tại tại Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 373984 ngày 30/01/2015, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường gồm 1 cạnh dài 19,4m.
- Phía Tây giáp thửa đất số 315 của vợ chồng chị T1, anh T dài 9,4m.
- Phía Nam giáp đường gồm 1 cạnh tài 41,7m.
- Phía Bắc giáp thửa đất số 328 của chị T3, anh C1 dài 50m.

Trên toàn bộ đất trồng cây ngô (bắp) đã đến thời điểm thu hoạch và một số cây mọc hoang không có giá trị.

Trị giá tài sản: Theo biên bản định giá ngày 06/11/2020 thì thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2. Trị giá: 42.150.000đồng (giá thị trường khoảng 300.000.000đồng). Đối với 543m^2 cây ngô (bắp) trồng trên đất đã đến thời kỳ thu hoạch và một số cây cối mọc hoang. Tuy nhiên, các đương sự thỏa thuận đề nghị không tiến hành định giá.

Tổng giá trị đất theo giá Nhà nước là 42.150.000đồng. Giá thị trường là 300.000.000đồng.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã cho các đương sự làm bản tự khai và tiến hành đối chất, công khai chứng cứ và hoà giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất được việc giải

quyết vụ án. Do vậy, Tòa án tiến hành thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật và căn cứ Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự đưa vụ án ra xét xử.

Tại phần tranh luận nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, 389, 465, 467, 722 và Điều 723 của Bộ luật dân sự năm 2005 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị P, anh Võ Ngọc C1 và bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Mỹ T1, anh Võ Ngọc T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên được Công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng: 115, quyển số: 01/ TP/CC - SCC/HĐGD.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T phải trả lại cho bà P tài sản là Quyền sử dụng đất đối với lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 100m^2; Đất trồng cây hàng năm: 443m^2; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ. Diện tích đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 373984 vào ngày 30/01/2015, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số CH 00033. Địa chỉ tại: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Đỗ Thị P làm đơn khởi kiện *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc trả lại quyền sử dụng đất"* đối với Chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T cư trú tại Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự liên quan đến bất động sản trên địa bàn huyện Krông Pắc nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ khởi kiện đề ngày 27/7/2020, bà Đỗ Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và buộc trả lại toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hợp đồng tặng cho tài sản nói trên. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự và kiện đòi tài sản"* được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Ngọc C1, đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 2 thuộc tỉnh Đắk Lắk, người làm chứng chị Nguyễn Thị Kim T3 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt anh Chi, Phòng công chứng số 2, chị T3 là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị P đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp và được hai bên thừa nhận, thì thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Ngày 08/01/2015, các thành viên trong hộ gia đình bà Đỗ Thị P gồm có bà P, anh Võ Ngọc C1 thiết lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T. Theo nội dung hợp đồng tặng cho tài sản (Quyền sử dụng đất) các bên đã ký kết ngày 08/01/2015 thì bà P, ông C1 đồng ý tặng cho anh T và chị T1 toàn bộ thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2 tại: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 445081 do cấp ngày 02/12/2014 đứng tên hộ bà Đỗ Thị P. Hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk ngày 08/01/2015. Ngày 30/01/2015, hợp đồng được đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Krông Pắc.

Xét về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đều thừa nhận khi tham gia ký kết có mặt đầy đủ các bên, hợp đồng tặng cho tài sản ký kết ngày 08/01/2015 được lập thành văn bản, được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Krông Pắc. Trong quá trình giải quyết vụ án không có ai ý kiến hay khiếu nại gì về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết. Theo kết quả xác minh tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Krông Pắc (Nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc) thể hiện: Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất nói trên được công chứng và đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên bà P được thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Như vậy Hội đồng xét xử có căn cứ để khẳng định khi thực hiện ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 các bên tham gia ký kết có đủ điều kiện và tuân thủ đúng về hình thức, trình tự theo quy

định của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 467, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 106 của Luật Đất Đai năm 2003.

Tại Điều 467 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

"1. 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.

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."

Xét về nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015: Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho tài sản nói trên các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc này được thể hiện qua nội dung hợp đồng và sự thừa nhận của sự đương sự. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa các bên thiết lập ngày 08/01/2015 có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015.

Đối với việc bà Đỗ Thị P và người đại diện theo ủy quyền ông Võ Ngọc C cho rằng lý do bà P yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 là do chị T1, Anh T đã vi phạm các điều kiện của hợp đồng tặng cho có điều kiện như chị T1, anh T đã bội ước, đối xử với bà P rất tệ bạc, không chăm sóc nuôi dưỡng khiến bà P phải vô rẫy ở thôn Ea Đinh, xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk để ở. Hơn nữa, dù bà P nhiều lần yêu cầu, trong đó có gửi đơn ra hòa giải ở UBND xã E, huyện Krông Pắc để yêu cầu tách 01 phần diện tích Thửa đất số 328 theo như cam kết cho bà P để bà P làm nhà ở nhưng chị T1 vẫn kiên quyết không thực hiện mà còn thách thức, đe dọa. Xét thấy trong nội dung hợp đồng tặng cho tài sản lập ngày 08/01/2015 không có nội dung gì thể hiện về điều kiện của giao dịch dân sự cũng như thể hiện đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

Như vậy, hợp đồng tặng cho này là hợp đồng tặng cho thông thường không phải là hợp đồng tặng cho có điều kiện như nguyên đơn, đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã trình bày. Đồng thời, tại biên các bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải thì bà P cũng trình bày rõ khi làm hợp đồng tặng cho do là con cái trong gia đình nên nội dung này các bên chỉ nói bằng miệng chứ không có lập thành văn bản gì cả. Do vậy, việc nguyên đơn, đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trình bày đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Đối với nội dung mà chị T1 đã trình bày trong Biên bản hòa giải ở UBND xã E, huyện Krông Pắc vào ngày 10/6/2020 cụ thể là:*"Vì trong thời gian này 02 vợ chồng tôi đang lục đục cho nên tôi không chịu ký. Trước đây, thì mẹ tôi có cho 10 m, còn 5m nếu sau này mẹ lấy thì tôi sẽ lại tiền cho mẹ tôi"* nên bà P cho rằng chính cô T1 cũng đã thừa nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho giữa bà P với hai vợ chồng anh T, chị T1. Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung tại biên bản hòa giải tại UBND xã E thì sự việc này diễn ra sau khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất đã hoàn thành. Tại thời điểm thỏa thuận cũng như tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho được công chứng ngày 08/01/2015, các bên thỏa thuận chỉ là hợp đồng tặng cho thông thường không có điều kiện. Sau khi hoàn tất các thủ tục tặng cho, làm thủ tục kê khai đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến khi anh T, chị T1 đã quản lý, sử dụng được một thời gian rồi thì các bên mới phát sinh các nội dung thỏa thuận nên nội dung này không phải là điều kiện ràng buộc của hợp đồng tặng cho lập ngày 08/01/2015 nữa. Do nội dung thỏa thuận này xuất hiện sau khi các bên đã thực hiện xong hợp đồng tặng cho. Vì vậy, yêu cầu của bà Đỗ Thị P là không có cơ sở.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 122, 389, 465, 467, 722 và Điều 723 của bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106 của Luật Đất Đai năm 2003, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P.

[3] Xét thấy quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên cần chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị P phải chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.200.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền 3.200.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản bà Đỗ Thị P đã nộp vào ngày 11/9/2020.

[5] Về án phí: Bà Đỗ Thị P là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí. Vì vậy bà Đỗ Thị P được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 389, 465, 467, 689, 722 và Điều 723 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 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; Luật người cao tuổi.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P về việc yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 giữa bên tặng cho là bà Đỗ Thị P, anh Võ Ngọc C1 và bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị Mỹ T1, anh Võ Ngọc T. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng: 115, quyển số: 01/ TP/CC - SCC/HĐGD và Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ T1 và anh Võ Ngọc T phải trả lại cho bà P tài sản là Quyền sử dụng đất đối với lô đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số: 328; Tờ bản đồ số: 14; Diện tích: 543m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn: 100m^2; Đất trồng cây hàng năm: 443 m^2; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ. Diện tích đất nói trên được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BV 373984 vào ngày 30/01/2015, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số CH 00033. Địa chỉ tại: Thôn P, xã E, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Đỗ Thị P phải chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 3.200.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền 3.200.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản bà Đỗ Thị P đã nộp vào ngày 11/9/2020.

Về án phí: Bà Đỗ Thị P được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 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:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thành Tâm