TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH PHÚ** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **45**/2024/DS-ST
Ngày: 10-4-2024
V/v tranh chấp: "hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH PHÚ, TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Tú.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Văn Tài;
2. Bà Phan Thị Cẩm Hồng.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Hữu Văn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Tài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 4 năm 2024 và ngày 10 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 359/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp "hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1962; địa chỉ: số C ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp (theo ủy quyền) của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964; địa chỉ: số E khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1988 và ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: số C ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị E ủy quyền cho ông Huỳnh Văn B trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre là của ông Nguyễn Văn L là cha của bà Nguyễn Thị E. Sau khi ông L chết, bà E đăng ký thừa kế và được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị E vào ngày 16/4/2007 diện tích 14631m^2; hộ bà E gồm có bà E, bà Nguyễn

Thị K (là con của bà E) và ông Nguyễn Văn T (chồng của bà K). Năm 2013, bà E khiếu nại đến UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ là không đúng đối tượng, mà phải cấp cho cá nhân của bà E đối với các thửa đất nêu trên; sau đó UBND huyện T ban hành Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà E vào ngày 16/4/2007. Đến ngày 06/01/2015, UBND huyện T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 154, 171, 172 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho hộ bà Nguyễn Thị E, gồm có bà E, bà K và ông T. Năm 2017, các thành viên trong hộ bà E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị S nên phần diện tích đất còn lại là 7265,9m^2 thuộc các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ngày 17/01/2017, bà E với bà K và ông T lập văn bản thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình đối với 03 thửa đất 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre như sau: bà E, bà K và ông T thống nhất tặng cho bà K và ông T các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre; đến ngày 20/01/2017, bà E lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, tổng diện tích 7265,9m^2 cho bà K và ông T là con gái và con rể của bà E, hợp đồng được chứng tại UBND xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre ngày 20/01/2017, số chứng thực 16, quyển số 01-SCT/HĐ,GD. Mục đích bà E tặng cho các thửa đất trên cho bà K và ông T là để bà K và ông T chăm lo cho Ê lúc tuổi già, tuy nhiên việc thỏa thuận này không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Sau khi ký kết hợp đồng tặng cho, ngày 14/02/2017 bà K và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Sau đó, bà K và ông T có hành vi ngược đãi, chửi mắng bà E, đuổi bà E ra khỏi nhà, không thực hiện chăm lo cho bà E như đã thỏa thuận.

Khi bà E lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà K và ông T thì trên thửa đất số 329 tờ bản đồ số 21 có ngôi nhà tường kiên cố của bà E và nhà mồ của ông bà tổ tiên (trong nhà mồ có 05 ngôi mộ của ông bà tổ tiên). Do trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa bà E với bà K và ông T không có đề cập đến việc có tặng cho ngôi nhà của bà E và thổ mộ của ông bà tổ tiên cho bà K và ông T, bên cạnh đó bà K và ông T đã ngược đãi bà E, không thực hiện theo đúng thỏa thuận ngoài hợp đồng là phải nuôi dưỡng bà E.

Sau khi, bà K và ông T nhận tặng cho các thửa đất nêu trên thì bà K và ông T có sửa chữa lại căn nhà của bà E, lúc đầu do thuận thảo thì bà E đồng ý, sau đó

do có mâu thuẫn nên bà không đồng ý cho chị K và anh T sửa chữa thêm.

Hiện nay trên đất có 01 lối đi nằm trên thửa 327 và thửa 154 cùng tờ bản đồ số 21, lối đi có từ trước để cho các hộ dân phía trong đi vào nhà, đất của mình. Nếu yêu cầu khởi kiện của bà E được chấp nhận thì bà E đồng ý cho các hộ dân phía trong được tiếp tục đi trên lối đi này, bà E không có ngăn cản tranh chấp gì về lối đi. Trên thửa đất số 329 có 02 trụ điện, trụ điện này các hộ phía trong xin cắm trụ điện để dẫn điện về nhà, đối với trụ điện này bà E không tranh chấp, không yêu cầu di dời, bà E đồng ý để các hộ phía trong sử dụng 02 trụ điện này.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Việc bà K và ông T cho rằng có giao cho bà E số tiền 100.000.000 đồng và hơn 24.000.000 đồng để thi hành án cho ông Lê Văn D và bà Bùi Thị H. Do bà K và ông T không yêu cầu giải quyết nên bà E không có ý kiến và không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay bà Nguyễn Thị E khởi kiện là yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 20/01/2017 tại UBND xã M, huyện T (số A quyển số 01-SCT/HĐ, GD) giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị E với bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đối với các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T phải giao trả cho bà Nguyễn Thị E phần đất thuộc các thửa đất các số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 154 diện tích 1117m2, thửa 154a diện tích 19,5m^2, thửa 154b diện tích 9,9m^2; thửa 327 diện tích 3446,4m^2, thửa 327a diện tích 10,3m^2, 327b diện tích 9m^2, 327c diện tích 67,8m^2, 327d diện tích 0,7m^2; thửa 329 diện tích 994,1m^2, thửa 329a diện tích 38m^2, thửa 329b diện tích 169m^2, thửa 329f diện tích 46,8m^2, tổng diện tích yêu cầu giao trả là 5928,5m^2, đồng thời yêu cầu bà K và ông T giao trả ngôi nhà, thổ mộ có trên thửa đất số 329, tờ bản đồ số 21.

Bà Nguyễn Thị E đồng ý giao cho bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T được quản lý sử dụng phần đất thuộc một phần của thửa 329 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế gồm các thửa có ký hiệu như sau: thửa 329c diện tích 37,3m^2, thửa 329d diện tích 1218,9m^2, thửa 329e diện tích 81,2m^2 và các tài sản có trên đất.

Bà Nguyễn Thị E đồng ý cho bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T sử dụng lối đi hiện hữu nằm trên thửa đất số 327 tờ bản đồ số 21 và đồng ý mở lối đi trên phần đất thuộc một phần của thửa đất số 329 tờ bản đồ 21 (ký hiệu 329f) diện tích 81,2 m^2 để làm lối đi vào phần đất mà bà E đồng ý cho bà K và ông T. Bà E không yêu cầu bà K và ông T phải bồi hoàn phần đất có lối đi cho bà E.

Bà E không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu pháp lý của hợp đồng nếu được chấp nhận yêu cầu.

Bà E không đồng ý bồi hoàn giá trị ngôi nhà mà bà K và ông T đã sửa chữa thêm.

Đối với cây trồng và cống thoát nước trên đất là của bà K và ông T, bà E yêu cầu bà K và ông T phải di dời các cây trồng có trên đất để giao trả đất cho bà E, bà E đồng ý hỗ trợ chi phí đốn chặt, di dời. Bà E đồng ý bồi hoàn giá trị cống thoát nước cho bà K và anh T.

Về chi phí tố tụng, nguyên đơn đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre là của ông Nguyễn Văn L chết để lại. Mẹ của bà là bà Nguyễn Thị E đăng ký làm thủ tục thừa kế và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình của bà Nguyễn Thị E vào năm 2007. Khoảng năm 2011, bà E làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Lê Văn D diện tích khoảng 4.400m^2 và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S (chị ruột của bà E) diện tích khoảng 2.900m^2, thời điểm này việc chuyển nhượng chỉ làm hợp đồng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên theo quy định. Sau đó, ông D và bà Bùi Thị H yêu cầu bà E thực hiện thủ tục sang tên từ bà E sang cho ông D, bà H nhưng bà E không thực hiện nên ông D và bà H khởi kiện bà E về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú và cấp phúc thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Sau khi xét xử phúc thẩm xong bản án phúc thẩm tuyên buộc bà E phải bồi thường cho ông D số tiền hơn 600.000.000 đồng, bản án có hiệu lực pháp luật thi hành nhưng do bà E không có khả năng thi hành án cho ông D và bà H theo bản án đã tuyên nên giữa bà E cùng với bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn T tự thỏa thuận thương lượng thi hành án với ông D và bà H như sau: bà, ông T và bà E đồng ý chuyển nhượng đất cho ông D phần đất có diện tích 4.400m^2 và giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông D và bà H để cấn trừ vào số tiền mà bà E phải có nghĩa vụ giao trả ông D và bà H theo bản án phúc thẩm. Vào năm 2017, bà E cùng bà và ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo thỏa thuận thi hành án, cũng trong năm 2017 bà E cùng bà và ông T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S diện tích 2.900m^2 phần đất mà bà S1 đã mua của bà E vào năm 2011. Do đó, diện tích đất còn lại cấp cho hộ bà E là 7.265,9m^2 thuộc các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21. Vào ngày 17/01/2017, bà E với bà và ông T lập văn bản thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình đối với 03 thửa đất trên như sau: bà E cùng bà và ông T thống nhất tặng cho bà và ông Nguyễn Văn T các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ngày 20/01/2017, giữa bà, ông T và bà E đến UBND xã M,

huyện T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21 cho vợ chồng bà. Việc bà E ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà và ông T là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc, việc bà E tặng cho đất cho vợ chồng bà là hợp đồng không có điều kiện, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định, lúc tặng cho bà E biết rõ trên đất có ngôi nhà và nhà mồ nhưng bà E không có ý kiến, bà cùng ông T và bà E sinh sống trên ngôi nhà này. Bà E đồng ý tặng cho đất và các tài sản có trên đất cho vợ chồng bà được vợ chồng bà canh tác sử dụng nhà đất từ trước cho đến nay.

Việc bà E giao cho ông D và bà H số tiền 100.000.000 đồng để thương lượng thi hành án. Số tiền này là tiền của vợ chồng bà, ngoài ra vợ chồng bà đưa cho bà E số tiền hơn 24.000.000 đồng để cho bà E đóng án phí theo bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự. Trong vụ án này bà không yêu cầu xem xét giải quyết số tiền mà bà đã giao cho bà E để thi hành bản án cho ông D, bà H và không yêu cầu xem xét giải quyết phần đất mà bà cùng ông T và bà E thỏa thuận thi hành án cho ông D, bà H.

Lúc bà E ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho vợ chồng bà thì trên đất đã có ngôi nhà của bà E do bà E xây cất và đang ở cùng với gia đình bà và thổ mộ. Khi đó, bà E biết trên đất có các tài sản này nhưng bà E tặng cho bà và ông T là tặng cho toàn bộ đất và tài sản có trên đất. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 17/01/2017 bà E đã cam kết là sẽ không có tranh chấp hay khiếu nại gì về sau.

Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà E. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà E được chấp nhận thì bà không yêu cầu bồi hoàn công sức cải tạo đất và bồi hoàn tài sản có trên đất, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Trường hợp, yêu cầu khởi kiện của bà E không được chấp nhận thì bà đồng ý cho bà E được ở trong ngôi nhà trên thửa đất số 329, tờ bản đồ số 21 đến khi bà E chết. Bà đồng ý cho bà E và các con cháu những người trong họ tộc được tới lui thăm viếng, tảo mộ theo phong tục tập quán đối với phần thổ mộ trên thửa đất số 329.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với lối đi và 02 trụ điện năm trên thửa đất tranh chấp, bà không có tranh chấp gì, nếu yêu cầu khởi kiện của bà E không được chấp nhận thì bà đồng ý giữ nguyên hiện trạng.

Việc bà E đồng ý giao cho bà và ông T quản lý sử dụng phần đất thuộc một phần của thửa 329 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế gồm các thửa có ký hiệu như sau: thửa 329c diện tích

37,3m^2, thửa 329d diện tích 1218,9m^2, thửa 329e diện tích 81,2m^2 và các tài sản có trên đất thì bà không nhận các tài sản này.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị K, ông thống nhất với ý kiến của bà K. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà E được chấp nhận thì ông không yêu cầu gì trong vụ án này. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Nếu yêu cầu khởi kiện của bà E không được chấp nhận thì ông đồng ý cho bà E được quyền ở trong ngôi nhà năm trên thửa đất số 329, tờ bản đồ số 21 đến khi bà E chết. Ông đồng ý cho cho các con cháu những người trong họ tộc được tới lui thăm viếng, tảo mộ theo phong tục tập quán.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, không yêu cầu xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Đối với lối đi và 02 trụ điện năm trên thửa đất tranh chấp, ông không có tranh chấp, nếu yêu cầu khởi kiện của bà E không được chấp nhận thì ông đồng ý giữ nguyên hiện trạng.

Việc bà E đồng ý giao cho ông và bà K được quản lý sử dụng phần đất thuộc một phần của thửa 329 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế gồm các thửa có ký hiệu như sau: thửa 329c diện tích 37,3m2, thửa 329d diện tích 1218,9m2, thửa 329e diện tích 81,2m2 và các tài sản có trên đất thì ông và bà K không nhận các tài sản này.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Trong thời gian chuẩn bị xét xử Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng với quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ê. Cụ thể: không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là Nguyễn Thị E với bên nhận tặng cho là Nguyễn Thị K và Nguyễn Văn T, đối với các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, chứng thực ngày 20/01/2017 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre (số chứng thực: 16, quyển số 01-SCT/HĐ,GD). Không chấp nhận việc buộc bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T phải giao trả cho bà Nguyễn Thị E phần đất thuộc các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Qua đo đạc thực tế gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 154 diện tích 1117m^2, thửa 154a diện tích 19,5m^2, thửa 154b diện tích 9,9m^2; thửa 327 diện tích 3446,4m^2, thửa 327a diện tích 10,3m^2, 327b diện tích 9m^2, 327c diện tích 67,8m^2, 327d diện tích 0,7m^2;

thửa 329 diện tích 994,1m^2, thửa 329a diện tích 38m^2, thửa 329b diện tích 169m^2, thửa 329f diện tích 46,8m^2; tổng diện tích là 5928,5m^2 và ngôi nhà, thổ mộ trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E thì vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp "hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã xác định Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B và U, huyện T, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với đề nghị không xác định Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B và U, huyện T, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng. Thấy rằng, việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp là thông qua hợp đồng tặng cho, không thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu nên không xác định Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B và UBND xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Nguyễn Thị E yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 20/01/2017 tại UBND xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre (số A quyển số 01-SCT/HĐ, GD); yêu cầu bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T trả cho bà Nguyễn Thị E phần đất thuộc các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 154 diện tích 1117m^2, thửa 154a diện tích 19,5m^2, thửa 154b diện tích 9,9m^2; thửa 327 diện tích 3446,4m^2, thửa 327a diện tích 10,3m^2, 327b diện tích 9m^2, 327c diện tích 67,8m^2, 327d diện tích 0,7m^2; thửa 329 diện tích 994,1m^2, thửa 329a diện tích 38m^2, thửa 329b diện tích 169m^2, thửa 329f diện tích 46,8m^2, tổng diện tích là 5928,5m^2 và yêu cầu bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T giao trả ngôi nhà, thổ mộ trên đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Về nguồn gốc đất, theo trình bày của các đương sự, kết quả thu thập chứng cứ, xác định các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn L (cha của bà E). Sau khi ông L chết, UBND huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị E vào ngày 16/4/2007. Năm 2013, bà E khiếu nại đến UBND huyện T, tỉnh Bến Tre về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình của bà E. Ngày 31/12/2013, UBND huyện T, tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định số 5271/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị E. Đến ngày 06/01/2015, hộ bà Nguyễn Thị E được UBND huyện T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 154, 171, 172 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ngày 17/01/2017, bà Nguyễn Thị E, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T lập Văn bản thỏa thuận có nội dung là bà E đồng ý tặng cho bà K và ông T các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ngày 20/01/2017, bà E lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà K và ông T các thửa đất số 154, 327, 329, tổng diện tích là 7256,9m^2 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre. Ngày 14/02/2017, bà K và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre với tổng diện tích là 7256,9m^2.

[4.2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 20/01/2017 tại UBND xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre (số A quyển số 01-SCT/HĐ, GD) giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị E với bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đối với các đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre là đúng theo quy định tại các Điều 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Các bên đương sự đã thống nhất xác định bà E ký hợp đồng tặng cho bà K và ông T quyền sử dụng đất vào ngày 20/01/2017. Tại thời điểm giao kết hợp đồng tặng cho các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định và hoàn toàn tự nguyện. Đối tượng tặng cho là các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre với tổng diện tích là 7256,9m^2, mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm. Bên được tặng cho đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/02/2017 đối các thửa số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre với tổng diện tích là 7256,9m^2, mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước, đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm; bên tặng cho đã chuyển giao tài sản cho bên được tặng cho và bên được tặng cho đã sử dụng toàn bộ tài sản được tặng cho như làm nhà ở, cất chuồng bò, trồng cây, làm ao vuông…. Do đó, hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: nguyên đơn bà E nại rằng, việc bà E ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên cho bà K và ông T là hợp đồng có điều kiện, là bà K và ông T phải có nghĩa chăm lo, phụng dưỡng bà E lúc tuổi già nhưng bà K và ông T không thực hiên theo đúng thỏa thuận mà có hành vi ngược đãi bà E, chửi mắng, đuổi bà E ra khỏi nhà; ngoài ra, khi bà E ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà K và ông T thì trên thửa đất số 329 có ngôi nhà của bà E và thổ mộ nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có đề cặp đến tài sản này nên thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Xét việc nguyên đơn cho rằng từ khi được cho đất đến nay bà K và ông T không chăm sóc, phụng dưỡng bà E có hành vi ngược đãi bà E, chửi mắng, đuổi bà E ra khỏi nhà. Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 không có thỏa thuận điều kiện này nên đây là hợp

đồng thông thường không phải hợp đồng tặng cho có điều kiện. Do đó, không thể ràng buộc bà K và ông T sau khi được tặng cho đất phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà E mà đây chỉ là nghĩa vụ chung của con cháu đối với ông bà, cha mẹ theo phong tục. Mặc khác, tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định đây chỉ là thỏa thuận bằng lời nói, không được lập thành văn bản. Tòa án đã ban hành thông báo số 2062/TB-TA ngày 19/10/2023 để yêu cầu nguyên đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh bà K và ông T phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng bà Ê là thỏa thuận bên ngoài hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, vợ chồng bà K, ông T xác định khi ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận ngoài hợp đồng về việc vợ chồng bà K, ông T phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà Ê.

Xét việc người đại diện của nguyên đơn cho rằng khi bà E ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà K và ông T thì trên thửa đất số 329 có ngôi nhà của bà E và thổ mộ nhưng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không có đề cập đến tài sản này nên thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Hội đồng xét xử xét thấy: vào ngày 17/01/2017, giữa bà Ê, bà K và ông T có lập Văn bản thỏa thuận xác định bà Ê tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 7.265,9m^2 thuộc thửa số 154, 327 và 329, cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà K và ông T và cam kết không tranh chấp, khiếu nại về sau. Ngày 14/02/2017, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Bà E cùng chung sống với vợ chồng bà K, ông T từ trước khi thực hiện thủ tục tặng cho đất đến sau khi tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà K, ông T nên khi ký hợp đồng tặng cho bà E biết rõ việc trên đất có ngôi nhà, thổ mộ và các tài sản khác gắn liền trên đất. Khi bà E thực hiện các thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà K và ông T thì trên đất đã tồn tại ngôi nhà và thổ mộ, bà E cùng bà K và ông T sinh sống trên ngôi nhà này cho đến khi vợ chồng bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho, bà Ê cũng không có ý kiến tranh chấp, khiếu nại gì; đồng thời bà K, ông T đã canh tác sử dụng ổn định các thửa đất được bà E tặng cho. Mặt khác, trước khi làm thủ tục tặng cho vợ chồng bà K, bà Ê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được cấp theo hình thức cấp cho hộ bà Ê chứ không phải cá nhân của bà E. Khi đó, trong hộ bà Ê gồm có bà Ê, bà K và ông T nên việc bà E nại rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E.

[5] Ghi nhận bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đồng ý cho bà Nguyễn Thị E ở trên ngôi nhà trên thửa đất số 329 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre và ghi nhận bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đồng ý cho bà Nguyễn Thị E và các con cháu những người trong họ tộc được tới lui thăm viếng, tảo mộ theo phong tục tập quán đối với phần thổ mộ trên thửa đất số 329 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp toàn bộ số tiền 16.651.000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm năm mươi mốt nghìn đồng) đồng và đã nộp xong.

[7] Về án phí: nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên không phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

[8] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 170, 179, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án .

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị E về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị E với bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T chứng thực ngày 20/01/2017 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre (số A quyển số 01-SCT/HĐ, GD) đối với các thửa đất số 154, 327,329 cùng tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre;

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị E về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà Nguyễn Thị E phần đất thuộc các thửa đất số 154, 327, 329 cùng tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế gồm các thửa đất có ký hiệu như sau: thửa 154 diện tích 1117m^2, thửa 154a diện tích 19,5m^2, thửa 154b diện tích 9,9m^2; thửa 327 diện tích 3446,4m^2, thửa 327a diện tích 10,3m^2, 327b diện tích 9m^2, 327c diện tích 67,8m^2, 327d diện tích 0,7m^2; thửa 329 diện tích 994,1m^2, thửa 329a diện tích 38m^2, thửa 329b diện tích 169m^2, thửa 329f diện tích 46,8m^2, tổng diện tích là 5928,5m^2 và yêu cầu bà Nguyễn Thị K ông Nguyễn Văn T giao trả ngôi nhà và thổ mộ có trên đất.

3. Ghi nhận ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T về việc: bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đồng ý để cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị E được ở trên ngôi nhà nằm trên một phần thửa đất số 329 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre đến khi bà Nguyễn Thị E chết; bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T đồng ý để cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị E và các con cháu những người trong họ tộc được tới lui thăm viếng, tảo mộ theo phong tục tập quán đối với phần thổ mộ (nền mộ) nằm trên một thửa đất số 329 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có họa đồ hiện trạng sử dụng thửa đất số 154, 327, 329 tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre ngày 06/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị E phải chịu số tiền 16.651.000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm năm mươi mốt nghìn đồng) đồng và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị E thuộc trường hợp người cao tuổi, được miễn nộp toàn bộ án phí.

Đương sự có mặt tại tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 Bến Tre;
- VKSND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

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

Hồ Văn Tú