TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **37**/2024/DS-ST
Ngày: 13 - 8 - 2024

V/v tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lương Thanh Chín.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Đào Văn Sáng và ông Đoàn Văn Tám.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2022/TLST-DS ngày 05/5/2022, về việc *"Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 41/2024/QĐXXST-DS ngày 28/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa ngày số 32/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị T sinh năm 1950;

Địa chỉ: số B, đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: số B, đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Tấn T1 – Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: A, Tổ C, Khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* ông Hoàng Đức T2, sinh năm 1941;

Địa chỉ: số B, đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Thị Anh T3, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số B đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hoàng Thị Anh T4, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số B, đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Hoàng Thị Anh T3, sinh năm 1980;

Địa chỉ: số B, đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Bà Hoàng Thị Anh T5, sinh năm 1983;

Địa chỉ: đường N, Tổ D, Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Anh T5, bà Hoàng Thị Anh T4: bà Hoàng Thị Anh T3, sinh năm 1980;

4. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

6. Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B - Phòng G.

Đương sự có mặt: bà Nguyễn Thị T, bà Hoàng Thị Anh T3.

Các đương sự khác vắng mặt.

Có mặt Luật sư Lê Tấn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung 24/01/2019, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khai: Vào năm 1970 bà chung sống với ông Phạm Đức Đ, gia đình cha mẹ ruột bà tặng cho bà 01 thửa đất tọa lạc lại: Thôn A, xã V, nay là số nhà A, Đường số A, Tổ E, Thôn E, xã Đ, huyện Đ. Bà có con chung với ông Đ là Hoàng Thị Kim Á - sinh năm 1972. Đến năm 1973 ông Đ chết. Năm 1975 bà sống chung với ông Hoàng Đức T2 không đăng ký kết hôn, vợ chồng có 03 con chung gồm Hoàng Thị Anh T4; Hoàng Thị Anh T3; Hoàng Thị Anh T5; Cả gia đình đều chung sống tại căn nhà và đất nêu trên.

Đến năm 1984 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình bà bán căn nhà đất trên cho bà Lê Thị M (nay đã chết - hiện cho con trai Chế Văn H) giá 14.000đồng. Sau đó dùng tiền bán đất mua 01 căn nhà và đất hiện đang sử dụng là căn nhà tại số B, đường Đ, Tổ D, Thôn D, xã T, huyện Đ. Đến ngày

28/6/1995 gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 129, có diện tích 1.920m^2 do ông Hoàng Đức T2 đứng tên, ngày 04/12/1997 điều chỉnh biến động tăng lên 2.511,6m^2.

Quá trình sử dụng đất vợ chồng bà có thỏa thuận bán một phần đất trên cho ông Vũ Văn T6 và Nguyễn Thị N có chiều ngang (rộng) 6m; dài 80m nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 06/6/2018 ông Hoàng Đức T2 yêu cầu bà đến Ủy ban nhân dân xã T để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị N với diện tích 461,6m^2. Khi ký hợp đồng làm theo hướng dẫn của cán bộ UBND xã T nên bà đã ký vào tất cả các hợp đồng trong đó có 03 hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất đối với các con Hoàng Thị Anh T4; Hoàng Thị Anh T3; Hoàng Thị Anh T5.

Sau khi bà phát hiện ông Hoàng Đức T2 lừa dối bà để bà ký vào các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên bà có đơn khiếu nại yêu cầu dừng việc cấp giấy cho 03 người con chung của bà thì ông Hoàng Đức T2 chửi bới xua đuổi bà ra khỏi nhà, căn nhà bà và ông T2 đang ở cũng đã ký hợp đồng tặng cho con bà là Hoàng Thị Anh T5, nay bà không nơi nương tựa nên đến nhà Hoàng Thị Kim Á ở. Việc tặng cho quyền sử dụng đất mà bà đã ký là do ông Hoàng Đức T2 lừa dối, bà không đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất cho các con bà. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu gồm:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T5 công chứng số 115, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T4 công chứng số 116, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị A Tuyến công chứng số 117, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018;

- Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672361 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672362 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672363 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh B cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T4;

Bị đơn ông Hoàng Đức T2 và người đại diện theo ủy quyền khai: Ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1975 đến nay, vợ chồng có 03 người con chung gồm Hoàng Thị Anh T4; Hoàng Thị Anh T3; Hoàng Thị Anh T5; riêng Hoàng Thị Kim Á là con riêng của bà T với người chồng trước. Về nguồn gốc đất trước đây vợ chồng mua của ông C (không nhớ họ tên với giá 2,7 chỉ vàng); sau khi mua đất vợ chồng canh tác, sử dụng, khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông là người đứng tên trên giấy tờ đất ông không nhớ số ngày cấp (hiện nay giấy chứng nhận trên đã thu hồi do cấp lại theo Hợp đồng tặng cho các con ông). Quá trình sử dụng vào năm 2005 vợ chồng ông có thỏa thuận bán đất cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất gần nhà với chiều ngang 6m đất, chiều dài theo thửa đất. Đến khoảng tháng 6/2018 vợ chồng ông ra Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ ký giấy tờ chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị N và ký các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con chung của vợ chồng gồm Hoàng Thị Anh T4; Hoàng Thị Anh T3; Hoàng Thị Anh T5; lý do tặng cho quyền sử dụng đất là do các con đã cất nhà trên đất nên vợ chồng làm thủ tục cho để ổn định cuộc sống của các con.

Cụ thể chuyển nhượng phần đất ngoài có chiều ngang 06m cho bà Nguyễn Thị N; sát đất bà N là đất của Hoàng Thị Anh T3, cạnh đất của T3 là đất của Hoàng Thị Anh T5 (là căn nhà của ông T2 hiện đang ở); cạnh đất của T5 là đất của Hoàng Thị Anh T4. Hiện nay phần đất tặng cho các con ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng từng thửa ông không nhớ số cấp, ngày cấp.

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố 03 hợp đồng tặng cho vô hiệu và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng của các con ông gồm Hoàng Thị Anh T4; Hoàng Thị Anh T3; Hoàng Thị Anh T5 thì ông không đồng ý vì việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Anh T4 trình bày: Bà là con gái của ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc đất hiện nay bà đang sử dụng là do cha mẹ bà cho đất cất nhà vào năm 2000 để ở gần nhà cha mẹ. Đến năm 2018 cha mẹ bà là ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ có diện tích ngang 9m dài 80m. Hợp đồng tặng cho gồm có ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T4 được công chứng tại số A, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018; Cha mẹ bà tự nguyện ký vào hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất cho bà đã được công chứng hợp đồng. Hiện nay bà Hoàng Thị Anh T4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672363 cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T4;

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Anh T4 thì bà không đồng ý vì việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Anh T3 trình bày: Bà là con gái của ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc đất hiện nay bà đang sử dụng là do cha mẹ bà cho đất cất nhà ở gần cha mẹ vào năm 2014 có diện tích ngang 9m dài 80m. Đến năm 2018 cha mẹ là ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T đã ký giấy tờ tặng cho quyền sử dụng đất trên tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ. Hiện nay bà đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672361 ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3.

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Anh T3 thì bà không đồng ý vì việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Anh T5 trình bày: Bà là con gái của ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc đất mà bà được cho có căn nhà của cha mẹ bà xây dựng từ khi mua đất đến nay phần thửa đất trên nằm giữa đất của bà T3 và bà T4, trên đất có 10 đến 15 cây cao su do bà mẹ bà trồng.

Đến năm 2018 cha mẹ bà là ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ. Hiện nay căn nhà trên cha là ông Hoàng Đức T2 vẫn đang còn sử dụng nhưng do mâu thuẫn mẹ bà là bà T bỏ nhà đi ở cùng chị gái là Hoàng Thị Kim Á. Bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672362 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5.

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của bà Hoàng Thị Anh T5 thì bà không đồng ý vì việc thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo quy định

của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ do ông Phan Đức M1 - Người đại diện theo pháp luật trình bày: Ông là người ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Đức T2 với bà Nguyễn Thị N; đồng thời cũng là người ký chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Đức T2 với các con là Hoàng Thị Anh T4, Hoàng Thị Anh T3 và Hoàng Thị Anh T5.

Ông Phan Đức M1 cho rằng bà T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân xã T ký chứng thực là giả mạo, yêu cầu trên không có căn cứ. Bởi vì khi tham gia ký các hợp đồng đã được soạn thảo sẵn của bà T ông T2 (nhờ địa chính xã soạn thảo), ông là người nhận văn bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 04 bộ cụ thể: 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T cho bà Nguyễn Thị N; 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị T cho các con là Hoàng Thị Anh T4, Hoàng Thị Anh T3 và Hoàng Thị Anh T5.

Quá trình ký kết các hợp đồng được thực hiện trong ngày 06/6/2018 ông có ký vào các hợp đồng cụ thể như đã nêu. Các hợp đồng được ký theo thứ tự từng bộ hợp đồng riêng biệt, ký từng hợp đồng một. Khi ký có đại diện tư pháp là bà Trương Thị Thanh N1 đọc tóm tắt nội dung của từng nội dung trong các hợp đồng, có đưa cho mọi người cùng đọc trước khi ký vào văn bản của hợp đồng và có giải thích quyền lợi của họ trước khi ký hợp đồng và sau khi nghe hợp đồng được thông qua thì các bên có ký vào từng trang của hợp đồng. Mỗi hợp đồng được lập thành 04 bộ, xã giữ 01 bộ còn lại giao hết cho các bên. Ông M1 khẳng định việc ký công chứng không có sự che giấu gì, việc ký chứng thực được công khai cho các bên được nghe, được đọc theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày: Tại văn bản số 1938/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 20/9/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B: Về trình tự, thủ tục cấp đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của Luật Đất đai. Qua thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, giải quyết theo quy định tại Điều 188 và Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, Điều 37 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 142/QĐ-STNMT ngày 28/02/2018 của Giám đốc Sở T về việc ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thu hồi Giấy chứng nhận số C 0973256, đồng thời cấp 04 giấy chứng nhận vào ngày 24/7/2018 gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672361 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672362 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672363 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B - Phòng G trình bày: Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng và nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672361 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3, đề nghị Tòa án xét xử vụ án bảo đảm tiền vay cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày: Vợ chồng bà cùng thỏa thuận với bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Đức T2 chuyển nhượng diện tích đất và có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị N ngày 06/6/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và ký tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Qúa trình chuyển nhượng đất với ông T2, bà T bị gián đoạn 4 lần, lý do hai bên không thỏa thuận được về diện tích đất có phần đất thổ cư chưa được thỏa thuận trước đó nhưng sau đó các bên đã thỏa thuận xong mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T2, bà T được lập và ký tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận 01 lần duy nhất vào ngày 06/6/2018.

Theo bà N việc ký hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã T làm sẵn hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng, lúc này có mặt bà, bà T, ông T2, chị T3, chị T4 và chị T5 tại Ủy ban nhân dân xã T. Hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập sẵn nên chúng tôi cùng ký tên vào, ký tại phòng Tư pháp có mặt đại diện của ub xã T là cô N1, cô Ý và ông T7. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ của Ủy ban nhân dân xã T không đọc nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng cho chúng tôi nghe. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông Hoàng Đức T2 ký trước, đến tôi ký và cuối cùng là bà Nguyễn Thị Thanh k. Việc bà T ký tên là có ông T2 chỉ cho bà T chỗ ký tên. Khi ký xong Hợp đồng chuyển nhượng thì cán bộ của Ủy ban nhân dân xã T cũng không đọc nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng cho chúng tôi nghe,

cũng không giải thích quyền lợi cho chúng tôi trước và sau khi Hợp đồng được thông qua.

Đối với các Hợp đồng tặng cho còn lại thì bà không chứng kiến việc ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã; khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà thì 03 người con gái là Hoàng Thị Anh T4, Hoàng Thị Anh T5 và Hoàng Thị A Tuyến cùng đứng ở ngoài hành lang của trụ sở Ủy ban nhân dân xã T. Sau khi bà, ông T2 và bà T ký xong thì 03 người con gái là Hoàng Thị Anh T4, Hoàng Thị Anh T5 và Hoàng Thị Anh T3 cùng đi vào phòng Tư pháp.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng chỉ có mặt bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị Anh T3, tại phiên hòa giải bà T3 tự nguyện hỗ trợ cho bà T 500.000.000đồng trong thời gian 5 năm, và mỗi năm hỗ trợ 100.000.000đồng. Bà T đồng ý nhận một lần 500.000.000đồng.

Tại phiên tòa: bà Nguyễn Thị T tiếp tục đồng ý nhận một lần 500.000.000đồng. Bà Hoàng Thị Anh T3 không hỗ trợ tiền gì nữa và đề nghị Tòa án xét xử.

Bà Nguyễn Thị Thanh g nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà Hoàng Thị Anh T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Lê Tấn T1: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc hủy 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 06/6/2018 và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672361 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672362 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672363 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T4 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 24/7/2018.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 115, được công chứng cùng ngày 06/6/2018 giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T5 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hoàng Thị Anh T5.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 116 và 117, được công chứng ngày 06/6/2018 giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà với bà Hoàng Thị Anh T3, bà Hoàng Thị Anh T4 vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hoàng Thị Anh T3, bà Hoàng Thị Anh T4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là: "Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Đương sự có mặt và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[3.1] Về nguồn gốc đất: Nhà và đất tại thửa đất số 129 tờ bản đồ số 03, diện tích 1.920m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 973256 đứng tên Hoàng Đức T2 tại Quyết định 179/QĐ-UBĐL ngày 28/6/1995. Ngày 24/01/2018 ông T2, bà T làm thủ tục điều chỉnh biến động đất thay đổi thửa đất số mới là thửa 68, tờ bản đồ số 11 có diện tích 2.514,6m^2 và chia tách ra làm 04 thửa đất bao gồm thửa số 69 diện tích 687,4m^2, thửa số 70 diện tích 701,7m^2, thửa số 71 diện tích 663,9m^2 và thửa số 72 diện tích 461,6m^2. Ngày 06/6/2018 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã T, ông T2 bà T đã ký 04 hợp đồng. Trong đó, 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N thửa số 72 với diện tích 461,6m^2; 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 03 thửa đất còn lại với các con Hoàng Thị Anh T4, Hoàng Thị Anh T3, Hoàng Thị Anh T5.

[3.2] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện cho rằng các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký vào ngày 06/6/2018 giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị A Tuyên theo văn bản công chứng số 115, quyển số 01-SCT/HĐGD; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T4 công chứng số 116, quyển số 01-SCT/HĐGD và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị A Tuyến công chứng số 117, quyển số 01-SCT/HĐGD đều vô hiệu do bà bị ông Hoàng Đức T2 lừa dối để bà ký vào các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tại phiên tòa bà xác định do bà bị nhầm lẫn.

Nhận thấy: Về hình thức của 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông T2, bà T sang bà T4, bà T3, bà T5 đều được công chứng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thể hiện ông T2, bà T tặng cho 03 thửa đất còn lại cho các con chung (trừ thửa 72 đã chuyển nhượng cho bà N). Các thửa đất được tách ra đều có 02 căn nhà đã xây dựng trước đây của các con, 01 căn nhà của bà T và ông T2 tương ứng với các thửa đất trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng bà bị nhầm lẫn khi ký các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, nên đã có đơn khiếu nại dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 03 người con.

Tài liệu thu thập được thể hiện ngày 06/7/2018 bà T có đơn khiếu nại về việc dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con theo dấu dịch vụ bưu chính thì các cơ quan có thẩm quyền nhận được đơn ngày 17/7/2018, đến ngày 24/7/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Khoản 1 Điều 459 Bộ luật Dân sự quy định: "*Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký"*, khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính"*. Theo Điều 126 Bộ luật Dân sự quy định: *"Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch trong giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu…"*.

Ngoài ra, bà T trình bày sau khi ký hợp đồng tặng cho hết nhà và đất thì bà không còn nơi ở nào khác, điều này được bà Hoàng Thị Anh T3 trình bày ngoài nhà và đất trên, thì tài sản chung của ông T2, bà T còn phần đất đang trồng cây

cao su, nhưng cả hai bên tranh chấp với nhau. Như vậy hiện nay bà T không còn nơi ở là sự thật, trong khi cả 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều không có điều kiện.

Ngay sau khi biết được tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, kể cả đất có nhà ở thì bà T lập tức khiếu nại và xét về tính hợp lý thì cá nhân tặng cho tài sản khi có đầy đủ điều kiện về đời sống, trong khi bà T cho các con toàn bộ tài sản mà không lấy gì để đảm bảo cuộc sống tối thiểu của bà T, đặc biệt là nơi ở.

Mặt khác, tài sản trên đất tặng cho là nhà ở của ông T2, bà T chưa đăng ký quyền sở hữu tài sản, khi tặng cho bên tặng cho và bên nhận tặng cho không có thỏa thuận nào khác về nhà ở nên đối tượng là nhà ở gắn liền với đất chưa được hai bên xác định là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[3.3] Từ những căn cứ pháp luật và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị A Tuyên số công chứng 115, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018 vô hiệu là có căn cứ pháp luật nên chấp nhận. Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 672362 ngày 24/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm ký kết hợp đồng và bà T không phải hoàn trả gì cho bà T5, bà T5 giao trả diện tích đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị A Tuyên số công chứng 115, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018 cho bà T.

[3.4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với bà Hoàng Thị Anh T3, bà Hoàng Thị Anh T4, thấy rằng: Trước khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì năm 2000 vợ chồng ông T2 bà T cho con gái Hoàng Thị Anh T4 xây dựng nhà trên đất của mình, đến năm 2014 cho con gái Hoàng Thị Anh T3 xây dựng nhà trên diện tích đất của mình và bà T4, bà T3 ở tại nhà này từ khi xây dựng nhà xong cho đến khi xảy ra tranh chấp. Điều đó phù hợp với ý chí ban đầu của bà T khi cho các con bà xây nhà trên đất thuộc quyền sử dụng của mình, có ranh giới, tiếp giáp ổn định và tách ra thành các thửa đất đúng vị trí của các con đang sử dụng đất, thể hiện tại Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đề ngày 06/6/2018 có chữ ký tên và viết họ và tên của bà T.

Đây là ý chí của bà T, hợp tình, hợp lý, phù hợp với thực tế khi bà T3 và bà T4 chưa có nhà ở, còn bà T5 đã có nhà ở. Chính vì vậy yêu cầu của bà T là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T4 số công chứng 116, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018 vô hiệu; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị A Tuyến số công chứng 117, quyển số 01-SCT/HĐGD ngày 06/6/2018 vô hiệu là không có căn cứ pháp luật nên không chấp nhận.

Do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên không vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672361 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 672363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/7/2018 đứng tên bà Hoàng Thị Anh T4.

[3.5] Với những nhận định và phân tích nêu trên nên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận một phần; ý kiến tranh luật của người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận một phần.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí giám định là 3.060.000đồng bà T nộp đủ chi phí giám định.

[5] Án phí: Bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Đức T2 đều là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết 326/2016 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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 và khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 161, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 126, 131, 457, 459 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 15 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với các bà Hoàng Thị A Tuyên được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ công chứng ngày 06/6/2018, số công chứng 115, quyển số 01-SCT/HĐGD vô hiệu;

- Buộc bà Hoàng Thị Anh T5 phải giao cho bà Nguyễn Thị Thanh t đất số 70, tờ bản đồ số 41, diện tích 701,7m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 672362 ngày 24/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5.

Bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Đức T2 có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 672362 ngày 24/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Hoàng Thị Anh T5.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, về việc yêu cầu:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T4 do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 06/6/2018, số công chứng 116, quyển số 01-SCT/HĐGD vô hiệu;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị Anh T3 do Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 06/6/2018, số công chứng 117, quyển số 01-SCT/HĐGD vô hiệu;

1.4. Không chấp nhận yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 672361 ngày 24/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Hoàng Thị Anh T3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CM 672363 ngày 24/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên bà Hoàng Thị Anh T4.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Đức T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 600.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025782 ngày 14/02/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí giám định, bà đã nộp đủ phí giám định nên không phải nộp nữa.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

Lương Thanh Chín