

Bản án số: 19/2019/DS-ST

Ngày 13/6/2019

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 CHÂU THÀNH, TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thúy Hằng

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông: Trần Văn Phước

2. Bà: Phạm Thị Em

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Đoàn Ngọc Sơn – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thu Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2019 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2019/QĐXXST-DS ngày 21/5/2019 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim B**, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Văn S**, sinh năm: 1965 – Địa chỉ: phường D, thành phố L, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của bà B.

+ *Bị đơn:* 1. Bà **Lữ Lê H**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có bà **Nguyễn Thị T** – là Luật sư hợp đồng làm việc tại Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh Bến Tre.

2. Ông **Võ Thanh C**, sinh năm: 1958 (*chết ngày 02/3/2016*).

+ *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C:*

- **Võ Thị Kim L**, sinh năm 1983.

- **Võ Thị Kim Y**, sinh năm 1983.

- **Lữ Thị Bích H**, sinh năm 1976.

- **Võ Hoàng C**, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Dương Văn P**, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Bến Tre. Có đơn xin vắng mặt.

2. **Võ Thị Kim L**, sinh năm 1983.
3. **Võ Thị Kim Y**, sinh năm 1983.
4. **Lữ Thị Bích H**, sinh năm 1976.
5. **Trương Minh H**, sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. **Nguyễn Xuân B**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: phường T, thành phố P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà H là người đại diện theo ủy quyền của anh C (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2018).

- Chị Y là người đại diện theo ủy quyền của anh B (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018).

Tại tòa, các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2018, đơn khởi kiện vụ án dân sự bổ sung ngày 18/3/2019 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim B, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn S trình bày:

Vào năm 1984, bà B có sang nhượng của bà Nguyễn Thị Bé B phần đất có diện tích là 2,7 sào, tại ấp 4 (nay là ấp An Mỹ), xã B với số tiền là 60.000 đồng. Năm 1994 bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 304, 305 tờ bản đồ số 04 diện tích 2.450m². Do bà B là Phật tử quy y từ năm 1984, ít có điều kiện canh tác, sử dụng nên bà B bàn bạc với anh chị em trong gia đình gồm Nguyễn Công D (em ruột) Lương Thị H (em dâu), chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Bích V cháu là Võ Thị Kim L và vợ chồng ông C, bà H. Bà B tặng cho ông C, bà H 02 thửa đất trên với điều kiện vợ chồng ông C phải có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc bà B khi tuổi già và khi bà B ốm đau, bệnh tật. Vợ chồng ông C, bà H cũng hứa thực hiện như ý chí của bà B.

Ngày 15/02/2005, bà B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông C, bà H nên ông C, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2007, ông C bà H tách thửa cho chị H, chị Y, chị L diện tích khoảng 800m², diện tích còn lại là 1.650m². Theo thỏa thuận, ông C thực hiện đúng lời hứa của mình nên thường cho tiền bà B để tiêu sài vì bà B không có thu nhập khác. Năm 2016, ông C chết, bà H không chăm sóc bà B lúc ốm đau, bệnh tật và đối xử không tốt với bà B. Bà B phải sống nhờ vào sự đùm bọc của con cháu. Bà B đề nghị bà H cho lại bà một phần đất trên để cất nhà ở nhưng bà H không đồng ý. Do, bà H vi phạm điều kiện tặng cho đất nên bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với bà H và ông C đã xác lập ngày 15/02/2005 do bà H đã vi phạm điều kiện thỏa thuận khi được tặng cho quyền sử dụng đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C884501 cấp ngày 25/4/1994, thửa đất số 304 và thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.450m tại ấp 4 (nay là ấp An Mỹ), xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Hủy giấy chứng nhận phần đất số AB89345 mà UBND huyện C cấp ngày 01/3/2005 do ông C, bà H đứng tên quyền sử dụng đất.

- Buộc bà H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C trả lại cho bà B diện tích theo đo đạc thực tế thửa 671, diện tích 917,1m² và thửa

672 diện tích 917m² tờ bản đồ số 14 (thửa cũ 304, 305 tờ bản đồ số 04). Diện tích chung là 1.834,1m². Bà B đồng ý để lại phần đất bà H, ông C đã tặng cho các con là Võ Thị Kim L, Trương Minh H, Võ Thị Kim Y, Nguyễn Xuân B và Lữ Thị Bích H quản lý, sử dụng không có tranh chấp.

- Yêu cầu chị H tháo dỡ phần nhà và kiến trúc đã xây trên đất gồm: nhà (quán nước) trên thửa 672-6 diện tích 57,2m², mái che trên thửa 672-4 diện tích 26,4m², nhà tạm trên thửa 672-2 diện tích 16,1m² để trả lại đất cho bà B.

- Các công trình nhà do bà H xây cất trên thửa đất 671, bà B sẽ bồi thường theo quy định của pháp luật. Bà B đồng ý cho bà H và anh C ở trên đất cho đến mãn đời.

Bà B đồng ý kết quả đo đạc, định giá tài sản và không có yêu cầu gì khác.

Tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh C là bà Lữ Lệ H trình bày:

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế thuộc thửa 671, diện tích 917,1m² và thửa 672 diện tích 917m² tờ bản đồ số 14. Diện tích chung là 1.834,1m² tại ấp 4 (nay là ấp An Mỹ), xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện, do bà và ông Võ Thanh C đứng tên quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cha, mẹ chồng là ông Võ Văn Nghè và Nguyễn Thị Huê chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bé B từ năm 1990. Do cha mẹ già yếu nên giao cho bà B (con gái) đứng tên quyền sử dụng đất. Theo nguyện vọng của cha mẹ nên vào năm 2005, bà B tặng cho bà và ông C mà không có ghi điều kiện gì. Vợ chồng bà đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 304, 305 tờ bản đồ số 04 diện tích chung là 2.450m². Năm 2008, vợ chồng bà cho chị Y, chị L (là con riêng của ông C), chị H (là con riêng của bà và là con nuôi của ông C) diện tích khoảng 800m² bà B không có ý kiến gì. Sau khi ông C chết được 02 năm, chị Y và chị L yêu cầu chia cho 02 chị phần đất diện tích 500m², bà không đồng ý mà yêu cầu chia theo quy định của pháp luật nên không thỏa thuận được. Sau đó, bà B làm đơn khởi kiện yêu cầu bà và người thừa kế của ông C trả lại đất là không có cơ sở nên bà không đồng ý. Trước kia, ông C có hứa với bà B là sẽ phụng dưỡng bà B khi tuổi già hay không bà không biết, bà cũng không có nghe ông C hay người nào nói về điều kiện này. Khi làm hợp đồng cho quyền sử dụng đất không có ai yêu cầu bà hứa hẹn về điều kiện phụng dưỡng bà B vì bà B vẫn được cha mẹ cho phần đất khác. Bà cũng không có tranh chấp phần đất vợ chồng bà đã cho các con.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá đất.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- ***Chị H trình bày:*** Chị là con riêng của bà H nhưng sau khi ông C, bà H cưới nhau ông C xem chị là con nên làm thủ tục nhận chị làm con nuôi và làm khai sinh tên cha là Võ Thanh C theo quy định của pháp luật. Phần đất bà B tranh chấp với bà H là của cha mẹ chị hiện nay vẫn là tài sản chung của bà H và ông C. Năm 2013, ông C bà H có cho chị phần đất diện tích 251m² (đất CLN, ONT), không có ai tranh chấp phần đất này chị không ý kiến gì hay yêu cầu gì. Bà H đã cho chị xây nhà và công trình trên đất để chị buôn bán kinh doanh nên khi nào bà H C yêu cầu chị sẽ trả lại. Chị không đồng ý theo yêu cầu của bà B và chị cũng không có tranh chấp gì khác.

- ***Chị L trình bày:*** Chị và chị Y là con riêng của ông C, chị không có yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp là của bà B cho ông C

và bà H có điều kiện. Trước khi làm hợp đồng tặng cho đất, ông C, bà H có hứa là sẽ chăm sóc, phụng dưỡng bà B khi tuổi già và khi ốm đau bệnh tật có sự chứng kiến của chị và những người thân trong gia đình. Do, bà H vi phạm điều kiện không nuôi dưỡng bà B nên bà B lấy lại đất là phù hợp. Khi còn sống cha chị đã cho chị một phần của thửa đất trên diện tích 268,5m² (đất CLN). Chị đồng ý theo yêu cầu của bà B.

- **Chị Y trình bày:** Chị là chị em sinh đôi với chị L và là con riêng của ông C, bà H là vợ sau của ông C. Chị có ý kiến giống như chị L và đồng ý theo yêu cầu của bà B. Khi còn sống ông C, bà H có làm hợp đồng tặng cho chị và chồng chị là anh Nguyễn Xuân B diện tích 269,8m² (đất CLN. Hiện vợ chồng chị đang cất nhà ở, nếu không có ai tranh chấp phần đất này thì chị và anh B cũng không ý kiến gì.

- **Anh H trình bày:** Anh là chồng của chị L, khi ông C còn sống có cho vợ chồng anh một phần của thửa đất trên và đã được tách sổ theo quy định của pháp luật. Hiện vợ chồng chị đang cất nhà ở, anh có ý kiến giống chị L.

Chị L, chị H, chị Y, anh H đồng ý kết quả đo đạc, định giá tài sản và không có yêu cầu gì khác.

*** Người bảo vệ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Nguyễn Thị T trình bày:**

Theo lời trình bày của người làm chứng là bà Nguyễn Thị T không nhất quán: Trong giấy xác nhận ngày 28/5/2018 cho rằng, bà và bà H có tham gia và chứng kiến việc bàn bạc và đóng góp ý kiến đồng thỏa thuận khi bà B cho đất ông C, bà H. Bà B giao điều kiện là vợ chồng ông C có trách nhiệm phụng dưỡng bà B khi tuổi già nhưng theo biên bản đối chất ngày 20/5/2019 tại Tòa án bà T cho rằng, bà có nghe chị B nói trong ngày đám giỗ cha chị B. Chị B cho đất anh C, chị H sau này anh C, chị H có trách nhiệm nuôi dưỡng chị lúc tuổi già, vấn đề khác bà không nắm rõ. Ông Nguyễn Văn Nam là anh em của ông C là người trong gia đình không có nghe ai nói về điều kiện hứa hẹn nuôi dưỡng bà B. Bà H cho rằng, không biết, không nghe và cũng không có thỏa thuận điều kiện phụng dưỡng bà B như lời trình bày của các nhân chứng khác. Vì vậy, lời trình bày của những người làm chứng cho bà B là không đáng tin cậy.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, khi còn sống ông C có cho tiền bà B để tiêu sài cũng không chứng minh được ông C đã thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng cho bà H trong việc thỏa thuận của hợp đồng tặng cho đất. Ông C là em của bà B nên vì tình cảm anh em, ông C cho tiền chị để chi tiêu trong cuộc sống. Lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không hợp lý.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với bà H và ông C đã xác lập ngày 15/02/2005 được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Trong hợp đồng không có ghi bất kỳ điều kiện gì và cũng không có văn bản thỏa thuận nào khác thể hiện sự thỏa thuận của các bên về điều kiện nuôi dưỡng bà B khi tuổi già và bệnh tật. Cho nên, bà B cho rằng bà H vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng bà B nên đòi trả lại đất là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận các đương sự không có tranh chấp phần đất ông C, bà H đã tặng cho các con.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng năm 2015; Điều 465, 467, 470, 722, 723, 724, 725 và 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46, 49, 105 Luật đất đai năm 2003: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự phát biểu tranh luận. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện C là ông Dương Văn Phúc có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt phù hợp với khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Bà B yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/02/2005 giữa bà với ông C, bà H do bà H vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho. Nay, ông C chết nên bà B yêu cầu bà H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C trả lại đất cho bà. Việc xác định tư cách của người tham gia tố tụng là phù hợp với Điều 68 và Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim B cho thấy, đây là vụ kiện: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005. Do bất động sản tọa lạc tại huyện C và bị đơn có nơi cư trú tại huyện C theo qui khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

[3] Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Kim B có phần đất thuộc thửa số 304, 305 tờ bản đồ số 04 diện tích chung 2.450m² tọa lạc ấp 4 (nay là ấp An Mỹ), xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/4/1994. Vào ngày 15/02/2005 bà B làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nội dung là tặng cho) cho ông Võ Thanh C và bà Lữ Lê H. Hai bên đã hoàn thành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, ông C bà H quản lý, sử dụng và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2005. Trong thời gian sử dụng đất, ông C bà H đã trồng trọt cây trái và xây cất nhà ở trên đất. Năm 2008, ông C bà H có làm hợp đồng tặng cho chị Y, chị L một phần đất từ thửa 304. Chị Võ Thị Kim L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 268,5m² (đất CLN) thửa 1546, tờ bản đồ số 14; Chị Võ Thị Kim Y và anh Nguyễn Xuân B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 269,8m² (đất CLN) thửa 1545, tờ bản đồ số 14. Năm 2013, ông C, bà H tặng cho chị Lữ Thị Bích H diện tích 251m² (đất CLN, ONT) chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 593, tờ bản đồ số 14. Diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 1.834,1m² thuộc (thửa 671, diện tích 917,1m² và thửa 672 diện tích 917m²) tờ bản đồ số 14 bà H, ông C quản lý, sử dụng. Đến năm 2016, ông C chết để lại cho bà H tiếp tục sử dụng cho đến nay. Bà B cho rằng, bà H không thực hiện nghĩa vụ phụng dưỡng bà khi ốm đau và già yếu theo

điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà B với bà H và ông C được xác lập ngày 15/02/2005. Đồng thời, buộc bà H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C trả lại cho bà phần đất hiện bà H, chị H đang quản lý, sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 1.834,1m². Bà H, chị H, anh C không đồng ý.

Qua xem xét thẩm định thực tế, trên phần đất tranh chấp có nhà, cây trồng và công trình kiến trúc như sau:

+ Nhà chính (nhà gạch) thuộc thửa 671-4, diện tích 153,2m²; Nhà tạm (nhà gạch) thuộc thửa 671-3, diện tích 24,8m² và thửa 672-2, diện tích 16,1m²; Chuồng vịt thuộc thửa 672-3 diện tích 59,3m²; Nền mộ thuộc thửa 671-2, diện tích 120,6m² và thửa 672-5, diện tích 11,9m²; Hàng rào lưới B40; Nền bê tông thửa 671-6, diện tích 92,8m². Do ông C, bà H xây dựng, hiện do bà H đang quản lý, sử dụng.

+ Nhà tạm (mái che) thuộc thửa 672-4, diện tích 26,4m²; Quán nước thửa 672-6, diện tích 57,2m²) do chị H đang quản lý, sử dụng.

+ Cây trồng trên đất gồm: Dừa, Bưởi, Mít, Mãn cầu, Điều, Sa kê, Nguyệt quế, Mai vàng do bà H, ông C trồng và bà H đang quản lý, sử dụng.

Các đương sự thống nhất không tranh chấp phần đất ông C, bà H đã cho các con và không yêu cầu định giá phần mộ trên đất nên ghi nhận.

[4] Xét thấy, việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với ông C, bà H được chứng nhận của chính quyền địa phương ngày 15/02/2005 là dựa trên cơ sở tự nguyện và được các bên thừa nhận. Việc tặng cho quyền sử dụng đất không có kèm theo bất cứ điều kiện nào. Sau khi được tặng cho ông C, bà H đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2005. Ông C, bà H quản lý, canh tác đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng, bà H ông C đã cho chị H, chị L và chị Y một phần đất nhưng bà B cũng không ý kiến và không tranh chấp. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nội dung là tặng cho) giữa bà Nguyễn Thị Kim B với ông Võ Thanh C và bà Lữ Lệ về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 722, Điều 723 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 119 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003.

Bà B và người đại diện theo ủy quyền của bà B cho rằng, khi ông C còn sống nhiều lần cho tiền bà B chi xài là đã thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng bà B trong sự thỏa thuận của hợp đồng cho đất. Việc bà B, bà H cam kết thực hiện điều kiện cho đất với sự chứng kiến và được những người làm chứng là ông D, bà H, bà T, bà V, chị L là con cháu, anh chị em và bạn bè thân thuộc trong gia đình đã xác định nghĩa vụ nuôi dưỡng của ông C, bà H khi bà B già yếu và bệnh tật cũng chưa đủ căn cứ khẳng định bà H đã vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng đối với bà B. Hiện tại, ông C đã chết những người trong gia đình là ông D, ông Nam, chị Y, chị L là em và là cháu bà B cũng thừa nhận. Bà B là Phật tử uy y khi còn sức khỏe bà B tu tại gia và thường xuyên đi chùa nên bà tự sinh sống trên phần đất khác của cha mẹ để lại. Khi ốm đau bà B về sống với em trai là ông D và hiện nay sống với cháu gái chị L. Lý do: Bà B thấy ông C thường sai rượu nên không muốn sống chung nhà với bà H, ông C. Đến khi ông C chết, bà B thấy bà H không quan tâm hỏi thăm bà nên đến sống chung với chị L. Bà B hay những người trong gia đình không có ai yêu cầu bà H có nghĩa vụ phụng dưỡng hay

chăm sóc bà B và khi bà B cho đất ông C, bà H bà B vẫn còn phần đất khác để ở. Vì vậy, phía nguyên đơn không có cơ sở cho rằng, bà H vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng bà B.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, khi hai bên đến UBND xã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo mẫu đã có sẵn, người dân không hiểu biết pháp luật nhưng cán bộ Tư pháp xã không hướng dẫn rõ nên người dân không biết cách ghi điều kiện ràng buộc trong hợp đồng là không có căn cứ. Vì, cán bộ Tư pháp xã không phải là người phụ trách chuyên môn về thủ tục địa chính để hướng dẫn cho người dân làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trong mẫu hợp đồng tại mục thứ 4 phần I (phần ghi của các bên) vẫn còn 02 dòng để trống ghi “ - Các cam kết khác:....” nhưng các bên không ghi thêm điều kiện gì. Ngoài những chứng cứ trên, nguyên đơn không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở áp dụng án lệ số 14 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do vi phạm điều kiện thỏa thuận theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc yêu cầu bà H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông C trả lại cho bà phần đất trên và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nội dung tặng cho) giữa bà B và ông C, bà H được xác lập ngày 25/02/2005 là đúng quy định của pháp luật cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện C cho bà H và ông C là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, lời trình bày của bà H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về nguồn gốc đất, bà H và bà B khai không thống nhất nhưng các đương sự không có tranh chấp việc bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các đương sự không có tranh chấp gì khác nên ghi nhận.

[6] Về chi phí, chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí đo đạc định giá bà B phải chịu theo quy định của pháp luật. Ghi nhận chị L đã nộp thay cho bà B xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H không phải chịu án phí, bà B được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 124, Điều 722, Điều 723 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim B về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà B với bà Lữ Lệ H và ông Võ Thanh C đã xác lập ngày 15/02/2005 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

C884501 cấp ngày 25/4/1994, thửa đất số 304 và thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.450m; Hủy giấy chứng nhận phân đất mà UBND huyện C cấp ngày 01/3/2005 do ông C, bà H đứng tên; Buộc bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C trả lại cho bà B diện tích theo đo đạc thực tế thuộc thửa 671, diện tích 917,1m² và thửa 672 diện tích 917m² tờ bản đồ số 14 (thửa cũ 304, 305 tờ bản đồ số 04) tại ấp 4 (nay là ấp An Mỹ), xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí định giá ngày 12/4/2019 là: 800.000 đồng; Chi phí đo đạc thửa 671 là: 2.892.000 đồng (theo hóa đơn thu số 0010475 ngày 01/3/2019) và thửa 672 là 1.140.000 đồng (theo hóa đơn thu số 0010476 ngày 01/3/2019) của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C; Chi phí thu thập chứng cứ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 120.000 đồng (theo biên lai thu số 0031001 ngày 01/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà Nguyễn Thị Kim B phải chịu. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Kim L đại diện bà B đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lữ Lệ H không phải chịu án phí.

- Bà Nguyễn Thị Kim B được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại tòa có quyền kháng cáo, các đương sự vắng mặt tại tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- *TAND T. Bến Tre;*

- *VKS H. Châu Thành;*

- *THADS H. Châu Thành;*

- *Các đương sự;*

- *Lưu.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Thúy Hằng