TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỒNG NGỰ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày: 31-5-2021
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lâm Văn Bình.

Ông Nguyễn Tuấn Lam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Y Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng dân sự tặng cho quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1944; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Anh Trịnh Ngọc Anh K, sinh năm 1984; Địa chỉ: X T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2020); vắng mặt.

- Chị Sa Thị N, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 7 năm 2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sơn L là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, hiện đang công tác tại Công ty Luật hợp danh N; Địa chỉ: X, đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Chị Sa Thị Tuyết N1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số X, đường Y, tổ X, ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2.2 Anh Sa Quốc S1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Sa Quốc S1: Anh Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 4 năm 2020); có mặt.

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

3.1. Chị Sa Thị Kim N2, sinh năm 1980; vắng mặt;

3.2. Chị Sa Thị Thùy T, sinh năm 1982; có mặt;

Cùng địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sa Thị Kim N2: Chị Sa Thị Thùy T là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 4 năm 2020).

3.3. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ: Khóm T 1, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị trấn T: Ông Nguyễn Văn Việt T1, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt;

3.4. Phòng Công chứng số X, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: Số X, đường L, phường A, thị xã N, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt;

3.5. Ông Võ Văn P (B), sinh năm 1969; vắng mặt;

3.6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1970; vắng mặt;

3.7. Chị Võ Thị Bảo H sinh năm 1992; vắng mặt;

3.8. Chị Võ Thị Bảo T2, sinh năm 2003; vắng mặt;

3.9. Ông Sa Văn Đ, sinh năm 1944; vắng mặt;

3.10. Chị Trần Thị Bích T3, sinh năm 1992; vắng mặt;

3.11. Cháu Sa Thị Huyền T4, sinh ngày 14/6/2012. Người đại diện hợp pháp cho cháu Sa Thị Huyền T4 theo pháp luật là anh Sa Quốc S1 (cha ruột); vắng mặt;

3.12. Chị Sa Thị N, sinh năm 1968; có mặt;

3.13. Cháu Võ Tiến Đ1, sinh ngày 30/7/2006. Người đại diện hợp pháp cho cháu Võ Tiến Đ1 theo pháp luật là chị Sa Thị N, sinh năm 1968 (mẹ ruột); có mặt;

Cùng địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Chị Sa Thị Trà M, sinh năm 1998; Địa chỉ: Số X, đường Y, tổ X, ấp G, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; có mặt;

4.2. Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1940; vắng mặt;

4.3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1942; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

4.4. Chị Sa Thị Ngọc G, sinh năm 1976; HKTT: X H, phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Khóm T, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị S, do anh Trịnh Ngọc Anh K và chị Sa Thị N đại diện, trình bày: Bà Phạm Thị S và ông Sa Văn Đ kết hôn năm 1967, không làm thủ tục đăng ký kết hôn và ly hôn. Bà S, ông Đ có 07 người con, gồm: Sa Thị N, Sa Thị Tuyết N1, Sa Thị Ngọc G, Sa Thị Bích T3, Sa Thị Kim N2, Sa Thị Thùy T và Sa Quốc S1. Trong hộ gồm 4 thành viên gồm: Bà S, Sa Thị Kim N2, Sa Thị Thùy T và Sa Quốc S1. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông, bà ngoại là ông Phạm Văn P1, bà Hồ Thị S2, chia phần ăn lại cho bà Phạm Thị S. Hộ gia đình bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Phần tranh chấp với anh Sa Quốc S1: Diện tích 285m^2, thửa đất số 636, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H002098, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 03/01/2008, tọa lạc tại xã T (nay là thị trấn T), huyện N, tỉnh Đồng Tháp. Không nhớ ngày tháng năm, anh Sa Quốc S1 kêu bà S làm thủ tục tặng cho phần đất nói trên cho riêng anh S1 thì anh S1 sẽ phụng dưỡng bà S nhưng không được nói cho các con còn lại của bà S biết. Do bà S lớn tuổi, không hiểu quy định pháp luật nên bà S đồng ý. Ngày 10/9/2018, anh S1 dẫn bà S ra Ủy

ban nhân dân xã T để làm hợp đồng tặng cho. Khi làm hợp đồng thì không biết bà S có bị ép buộc không, lúc đó bà S vẫn có minh mẫn. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và anh S1 được chứng thực số 334 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018. Sau khi làm xong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì anh S1 đã làm thủ tục cập nhập, điều chỉnh biến động sang tên cho anh S1 phần đất diện tích 285m^2, thửa đất số 636, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06107, do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 04/10/2018, tọa lạc tại xã T (nay là thị trấn T), huyện N, tỉnh Đồng Tháp. Việc làm thủ tục điều chỉnh biến động là do anh S1 tự làm, bà S không hay biết. Sau này, bà S mới biết việc bà S làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Sơn Là không đúng quy định vì phần đất này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, như vậy ảnh hưởng đến quyền lợi của hai người con còn lại. Bà S nhiều lần yêu cầu anh Sơn Làm thủ tục trả lại quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho hộ gia đình của bà S, nhưng anh S1 không đồng ý. Anh S1 hứa sẽ nuôi bà S cho đến chết, nhưng khi anh S1 đã nhận được quyền sở hữu nhà và đất thì anh S1 bạc đãi bà S, anh S1 sửa xe, rồ xe lớn tiếng, vợ anh S1 nấu bún mạnh tay, mạnh chân không để cho bà S nghỉ ngơi. Anh S1 nói chuyện lớn tiếng và còn chửi thề khi nói chuyện với bà S. Trước đây chị Sa Thị N sống chung với bà S. Khoảng 02 tháng nay, thấy bà S khỏe, tự nấu ăn, tự làm mọi sinh hoạt cá nhân được nên chị Nga không ở với bà S mà bà S ở một mình. Anh S1 không có phụng dưỡng bà S. Chỉ có chị Sa Thị Thùy T gửi tiền về cho bà S ăn uống, đóng tiền điện, nước và tiền thuốc hàng tháng. Hàng ngày, bà S tự nấu ăn, tự giặt đồ. Buổi tối thì có Võ Văn L1 là con của chị Sa Thị N ngủ chung với bà S. Chị Sa Thị N biết vợ chồng anh S1 không phụng dưỡng cho bà S, vì chị T có lắp camera quan sát trong nhà bà S.

Tranh chấp với chị Sa Thị Tuyết N1, các phần đất: Diện tích 59m^2, thửa đất số 1054; diện tích 62m^2, thửa 1053; diện tích 118m^2, thửa 818; diện tích 204m^2, thửa 656; diện tích 222m^2, thửa 653, cùng tờ bản đồ số 12, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp. Chị Sa Thị Tuyết N1 hứa phụng dưỡng bà S nên vào các năm 2014, năm 2018 bà S làm thủ tục tặng cho tất cả các phần đất trên cho chị Nga. Chị Nga đã được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chị Sa Thị Tuyết N1 hứa phụng dưỡng bà S nếu được cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Đến năm 2018, do chị Sa Thị Tuyết N1 không thực hiện lời hứa phụng dưỡng bà S và phần đất này khi bà S còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thì được cấp cho hộ, nên bà S khởi kiện yêu cầu chị Sa Thị Tuyết N1 trả lại tất cả phần đất trên. Thời điểm bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà S có 04 thành viên là Phạm Thị S, Sa Thị Kim N2, Sa Thị Thùy T, Sa Quốc S1. Việc chị Sa Thị Tuyết N1 trình bày tại Ủy ban thị trấn T, bà Phạm Thị S, chị Sa Thị N và chị Sa Thị Tuyết N1 thống nhất bà S cho chị Sa Thị Tuyết N1 phần đất phần đất diện tích 118m^2, thửa đất số 818, phần đất diện

tích 59m^2, thửa đất số 1054 là không có. Còn phần đất 62m^2 thuộc thửa đất số 1053 thì chị Tuyết N1 trình bày do bà S bán lại cho chị Tuyết N1 là không có. Không biết ngày tháng, năm 2018, chị Tuyết N1 cất căn nhà trên phần đất ngang 6,3m, dài khoảng 30m, không biết thửa đất, tờ bản đồ, đối diện nhà bà S. Bà S biết chị Tuyết N1 cất nhà nên ngăn cản, có báo chính quyền địa pH và lập biên bản. Hiện nay, các phần đất diện tích 204m^2, thửa 656; 222m^2, thửa 653, tờ bản đồ số 12, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp do chị Sa Thị Tuyết N1 còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ chưa sang tên lại cho bà Phạm Thị S.

Nay anh, chị đại diện nguyên đơn bà Phạm Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và anh Sa Quốc S1 được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số chứng thực 334 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị Sa Thị Tuyết N1 được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo các số: số 226 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 22/6/2018, số 19 quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014, số 257 quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/8/2014, vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị Sa Thị Tuyết N1 được Phòng Công chứng số X, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số 3953, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 285m^2, thửa đất số 636, tờ bản đồ số 12, tại thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy CS06107, cấp ngày 04/10/2018 cho ông Sa Quốc S1.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho chị Sa Thị Tuyết N1, gồm các phần đất: Diện tích 59m^2, thửa 1054, số vào sổ CH02519 ngày 09/7/2018; Diện tích 62m^2, thửa 1053, số vào sổ CS06106 ngày 04/10/2018; Diện tích 118m^2, thửa 818, số vào sổ CH02621 ngày 27/01/2014; Diện tích 204m^2, thửa 656, số vào sổ cấp giấy CH03090 ngày 24/9/2014; Diện tích 222m^2, thửa đất số 653, số vào sổ CH03091 ngày 24/9/2014; Các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 12, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Phạm Thị S không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng vô hiệu.

- Đối với phần đất diện tích 62m^2, thửa đất số 1053 hiện có căn nhà ông Võ Văn P, bà S không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông P, thống nhất cho ông P tiếp tục sử dụng đất. Còn phần đất có căn nhà của ông Sa Văn Đ thì bà S cũng không yêu cầu di dời nhà trả đất, chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn, anh Sa Quốc S1, do anh Nguyễn Quốc K1 đại diện, trình bày: Anh Sơn Là con ruột của bà Phạm Thị S, cha anh Sơn Là Sa Văn Đ. Cha mẹ anh S1 có tổng cộng 07 người con như nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc đất tranh chấp là bà S nhận thừa kế từ ông bà ngoại của anh S1. Các chị của anh S1 đã có gia đình và nhà riêng. Hiện nay, chỉ còn vợ chồng anh S1 phụng dưỡng cho bà S. Bà S cũng có nhà ở riêng đối diện với nhà anh S1. Vào năm 2014, bà S đã làm hợp đồng tặng cho chị Sa Thị Tuyết N1 và chị Tuyết N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03092, ngày 24/9/2014. Sau đó, bà S đòi lại và chị Tuyết N1 đồng ý tặng cho lại bà S. Đến năm 2018 thì bà S tặng cho anh S1. Ngày 10/9/2018, bà S và anh S1 đến Ủy ban nhân dân xã T (nay là thị trấn T) làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh S1. Hiện anh S1 đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06107, cấp ngày 04/10/2018. Thời điểm làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất tranh chấp có một căn nhà ngang 5m x dài 15m, nhà cấp 4, xây tường gạch, lót ván, lợp tôn. Lúc bà S và anh Sơn Làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh S1 thì bà S vẫn còn minh mẫn. Nhưng hiện nay bà S lớn tuổi, hay quên và bị các chị anh S1 xúi giục nên muốn đòi lại phần đất này. Nay bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và anh Sa Quốc S1 được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số chứng thực 334 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 285m^2, thửa đất số 636, tờ bản đồ số 12, tại thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp, số vào sổ cấp giấy CS06107, cấp ngày 04/10/2018 cho anh Sa Quốc S1, thì anh S1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà S, vì đất này là tài sản riêng của bà S và bà S đã cho anh S1. Ngoài phần đất tranh chấp với anh S1 thì bà S còn một số phần đất khác, các phần đất đó bà S đã tặng cho chị Sa Thị Tuyết N1. Những người con khác có được bà S tặng cho đất hay không thì anh không rõ. Anh S1 không tranh chấp các phần đất bà S tặng cho chị Sa Thị Tuyết N1.

Bị đơn, chị Sa Thị Tuyết N1 trình bày: Chị là con của bà Phạm Thị S. Cha chị tên Sa Văn Đ. Cha mẹ chị có 07 người con gồm: Sa Thị N, chị - Sa Thị Tuyết N1, Sa Thị Ngọc G, Sa Thị Bích T3, Sa Thị Kim N2, Sa Thị Thùy T và Sa Quốc S1. Nguồn gốc đất tranh chấp là do mẹ chị được bà ngoại tên Hồ Thị S2 để lại. Trước đó, cậu chị và mẹ chị từng tranh chấp di sản của bà ngoại để lại, khởi kiện tại Tòa

án nhân dân huyện N. Năm 2008, tại Tòa án, các bên thỏa thuận được với nhau mẹ chị được hưởng phần di sản này. Bà S được thừa hưởng 01 phần đất chiều ngang 6,4m, chiều dài hơn 100m, được ngăn cách bởi đường lộ đal, phía ngoài sông chạy dài khoảng hai mươi mấy mét, còn phần đất trong đường chạy dài vô khoảng 100m, thuộc thửa đất 176, 653, 636, 656, 818, 1054, 1053, tờ bản đồ số 12, cùng tọa lạc khóm T, thị trấn T. Sau khi được cho đất thì mẹ chị tiếp tục sử dụng đất (cất nhà năm 2001). Đến năm 2009, bà S làm di chúc cho chị một phần đất ngang 6,4m, chiều dài 19m, diện tích 118m^2 thửa 818, cho chị Sa Thị N một phần đất diện tích 121m^2, thửa 817, phần của chị giáp lộ đal còn phần chị Sa Thị N thì phía sau giáp với đất chị. Chị Sa Thị N không thống nhất đứng tên chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2012 chị và chị Sa Thị N đi tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị được đứng tên phần đất 118m^2, còn chị Sa Thị N thì đứng tên phần đất 121m^2. Năm 2014, bà Phạm Thị S và chị Sa Thị N bàn bạc thống nhất cho chị tất cả phần đất mà bà ngoại để lại và chị chịu trách nhiệm chăm sóc bà S, đồng thời, bà S đến Ủy ban nhân dân thị trấn T làm hợp đồng tặng cho tất cả phần đất của mẹ chị là phần đất chiều ngang 6,4m, chiều dài hơn 100m, thuộc các thửa đất 176, 653, 636, 656, 818, 1054, 1053, cùng tờ bản đồ số 12, chị đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng những phần đất này. Đến năm 2018, chị Sa Thị N xúi giục bà S đưa đơn kiện ở Ủy ban thị trấn T đòi lại tất cả phần đất bà S đã cho chị. Khi Ủy ban thị trấn hòa giải, bà S thừa nhận chị đã nuôi mẹ 13 năm, bà S cho chị phần đất diện tích 118m^2 thuộc thửa đất 818, đồng thời cho chị thêm phần đất diện tích 59m^2 thửa 817 (trước đó bà S làm di chúc cho chị Sa Thị N), để chị có đủ đất cất nhà, nhưng với điều kiện chị phải trả lại tất cả phần đất còn lại mà chị đã được đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị thống nhất với yêu cầu bà S. Chị làm thủ tục sang tên lại cho bà S phần đất 222m^2 thửa 653; 285m^2 thửa 636; 204m^2 thửa 656. Sau đó, chị cất căn nhà cho ông Sa Văn Đ trên phần đất diện tích 118m^2 thửa 818 và 59m^2 thửa 817. Do bà S và ông Đ bất hòa, ông Đ cất trại ở "ngoài mưa ngoài gió" nên chị mới cất nhà cho ông Đ. Cùng năm 2018, bà S bán cho chị phần đất diện tích 62m^2 với giá 35.000.000đ, đồng thời chị cho thêm bà S 02 chỉ vàng 24kra, có làm hợp đồng tặng cho công chứng ngày 18 tháng 9 năm 2018. Lý do hai bên mua bán mà làm hợp đồng tặng cho là để được giảm tiền thuế. Lúc giao tiền và vàng không có làm biên nhận, có người chứng kiến bà Lê Thị L (Nguyễn Thị L) không biết năm sinh, địa chỉ khóm T, thị trấn T. Ông Huấn, không biết họ, năm sinh làm ở Phòng công chứng số X là người hướng dẫn chị làm hợp đồng tặng cho. Trên phần đất 62m^2 bà S bán lại cho chị thì gia đình ông Võ Văn P, đã cất nhà từ lâu, trước khi bà ngoại để đất lại, chị thống nhất cho ông P tiếp tục ở trên đất, không có tranh chấp hay yêu cầu đối với ông P. Tuy nhiên tại phiên tòa, chị khẳng định không phải mua bán mà là mẹ cho đất và chị cho mẹ tiền tiêu xài gồm 10.000.000đ và 02 chỉ vàng 24kra.

Nay bà S yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực số 226 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 22/6/2018, số 19 quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014, số 257 quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/8/2014, vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S và chị được Phòng Công chứng số X, tỉnh Đồng Tháp chứng thực số 3953, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho chị, gồm các phần đất: Diện tích 59m^2, thửa 1054, số vào sổ CH02519 ngày 09/7/2018; diện tích 62m^2, thửa 1053, số vào sổ CS06106 ngày 04/10/2018; diện tích 118m^2, thửa 818, số vào sổ CH02621 ngày 27/01/2014; diện tích 204m^2, thửa 656, số vào sổ cấp giấy CH03090 ngày 24/9/2014; diện tích 222m^2, thửa đất số 653, số vào sổ CH03091 ngày 24/9/2014; các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 12, thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp; thì chị không thống nhất vì, đối với phần đất 118m^2, 59m^2, 62m^2 là bà S đã cho chị vì chị đã nuôi bà S 13 năm và cho tiền, vàng bà S tiêu xài. Đối với phần đất diện tích 204m^2, thửa đất số 656, diện tích 222m^2, thửa đất số 653 là do bà S đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S yêu cầu hủy giấy thì tùy bà S chị không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Sa Thị Thùy T thống nhất như lời trình bày của các đại diện nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sa Văn Đ có ý kiến: Yêu cầu giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và anh S1, để cho anh S1 được tiếp tục nhận đất, ông không có tranh chấp.

Người làm chứng, bà Nguyễn Thị L trình bày tại phiên tòa: Bà là cháu của bà S, kêu gọi bà S là dì. Bà có chứng kiến việc chị Tuyết N1 giao tiền cho bà S một lần 10.000.000 đồng và một lần giao 02 chỉ vàng tại quán nước của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Nguyễn Sơn L phát biểu ý kiến:

Phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S với chị Nga và anh S1 do vi phạm điều cấm của luật, đất cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có bà S thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, còn anh S1 thì không thực hiện điều kiện tặng cho là nuôi bà S; Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lại thông qua các hợp đồng và cho các thành viên trong hộ gia đình bà S được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Án lệ số 14; các khoản 29, 30 Điều 3 của Luật Đất đai; các Điều 127, 122, 128, 106, 108, 109, 688 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 212, 462 của Bộ luật Dân sự 2015; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định pháp luật, lẽ công bằng và đạo lý chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Trong vụ án có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Do đó, đề nghị chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết theo thẩm quyền; Không phát biểu ý kiến về nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có yêu cầu độc lập, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, sự vắng mặt của người làm chứng không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét, yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là không có căn cứ để chấp nhận, vì:

[4] Các nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của 02 cụ Phạm Văn P1 và Hồ Thị S2 để lại cho bà Phạm Thị S, trong gia đình không có ai tranh chấp.

[5] Chứng cứ các đương sự giao nộp cho Tòa án và chứng cứ Tòa án đã thu thập được thể hiện: Ngày 15/4/2014, bà S thỏa thuận làm hợp đồng tặng cho chị Tuyết N1 phần đất tại thửa 818. Ngày 07/8/2014, bà S tiếp tục tặng cho chị Tuyết N1 các phần đất tại các thửa 636, 653, 656. Sau đó, giữa bà S và chị Tuyết N1 phát sinh tranh chấp, nên ngày 31/5/2018, Ủy ban nhân dân xã (nay là thị trấn) T tiến hành hòa giải, các bên đã thỏa thuận được với nhau. Theo đó, chị Tuyết N1 thống

nhất tặng cho lại cho bà S các thửa đất 653, 636, 656; Bà S tách thửa 817 theo Biên bản đo đạc ngày 31/5/2018 cho chị Tuyết N1 một phần (Ngoài ra, còn có các thỏa thuận khác không có tranh chấp nên không đề cập). Cùng ngày 31/5/2018, chị Tuyết N1 đã làm hợp đồng tặng cho lại bà S các thửa đất 653, 636, 656; Bà S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05834, CS05836, CS05835 cùng ngày 14/6/2018. Bà S làm thủ tục tách thửa đất 817 ra thành thửa 1053 và 1054 (Trước đây, bà S tặng cho chị Sa Thị N thửa đất 817, đã được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02519 ngày 04/12/2013; Đến ngày 10/5/2018, ghi chú thay đổi, đã tặng cho lại bà S). Ngày 22/6/2018, bà S tặng cho chị Tuyết N1 thửa 1054. Chị Tuyết N1 làm thủ tục hợp 02 thửa đất 818 và 1054 thành thửa 1055 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05885 ngày 09/7/2018, diện tích 176m^2. Ngày 10/9/2018, bà S tặng cho anh S1 thửa đất 636; anh S1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06107 ngày 04/10/2018. Ngày 18/9/2018, bà S tặng cho chị Tuyết N1 thửa đất 1053; chị Tuyết N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06106 ngày 04/10/2018.

[6] Tại Văn bản số 20/CV-CATT ngày 20 tháng 3 năm 2021 của Công an thị trấn T cung cấp thông tin cho Tòa án thì: Hộ gia đình bà Phạm Thị S từng có 9 thành viên, gồm: 1/- Phạm Thị S, chủ hộ; 2/- Sa Thị N, có mối quan hệ là con (chuyển đi ngày 20/02/2001 về tàng thư 4555-D); 3/- Sa Thị Tuyết N1, có mối quan hệ là con (chuyển đi TP. Hồ Chí Minh ngày 07/01/2005); 4/- Sa Thị Ngọc G, có mối quan hệ là con (chuyển đi TP. Hồ Chí Minh ngày 10/10/2005); 5/- Sa Thị Bích T3, có mối quan hệ là con (tách hộ ngày 02/3/2006); 6/- Sa Thị Kim N2, có mối quan hệ là con (tách hộ ngày 04/4/2013); 7/- Sa Thị Thùy T, có mối quan hệ là con (tách hộ ngày 04/4/2013; đăng ký thường trú lại vào ngày 23/12/2019); 8/- Sa Văn Đ, có mối quan hệ là chồng (tách hộ ngày 14/4/2008); 9/- Sa Quốc S1, có mối quan hệ với chủ hộ là con (tách hộ ngày 04/4/2013). Hiện nay, hộ bà S còn 2 thành viên là bà Phạm Thị S và chị Sa Thị Thùy T.

[7] Như vậy, từ năm 2014 bà S đã bắt đầu làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nhưng trong gia đình không có thành viên nào có ý kiến phản đối. Việc chứng thực, công chứng hợp đồng của Ủy ban nhân dân xã T và Phòng Công chứng số X là phù hợp quy định pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng của các đương sự. Vào thời điểm thực hiện hợp đồng thì trong hộ gia đình của bà S chỉ còn một thành viên là bà S còn những người khác đều đã tách hoặc chuyển đi nơi khác. Các hợp đồng đều đã được thực hiện xong, phù hợp với quy định tại các

Điều 457, 459, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự, các Điều 167, 168, 169 của Luật Đất đai. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà S yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu.

[8] Đối với ý kiến của Luật sư L đề nghị áp dụng Án lệ số 14/2017/AL, thấy rằng, tình huống án lệ: "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và điều kiện tặng cho là hợp pháp.". Nguyên đơn chưa cung cấp được chứng cứ chứng minh các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho, trong khi trong văn bản ghi ý kiến của anh S1 ngày 17 tháng 02 năm 2020, có đoạn: "lúc này các chị tôi đã có gia đình ở riêng hết, chỉ còn vợ chồng tôi, và cha mẹ tôi đã già yếu. Tôi nuôi cha mẹ già, lúc đó cha mẹ tôi còn nói, tao cho phần đất nầy để sau này mày thờ cúng, Ông bà cha mẹ vì tôi là con trai duy nhất trong gia đình". Như vậy, anh S1 cũng không thừa nhận thỏa thuận tiếp tục nuôi cha mẹ, chỉ có phần thờ cúng mà việc thờ cúng chưa xảy ra vì bà S đã không cho vợ chồng anh S1 ở chung nên không có căn cứ để áp dụng tương tự như tình huống của Án lệ số 14/2017/AL.

[9] Đối với việc bà S yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, bởi vì các bên đều thừa nhận đất do cha mẹ để lại cho bà S, Ủy ban cấp Giấy chứng nhận cho bà S là phù hợp. Còn đối với việc ghi chú các nội dung biến động vào Giấy chứng nhận hay cấp lại Giấy chứng nhận mới trên cơ sở giao dịch dân sự là thủ tục hành chính để xác nhận việc người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, khi các đương sự có tranh chấp trong các giao dịch dân sự có yêu cầu Tòa án giải quyết thì khi có Bản án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan hành chính có thẩm quyền thực hiện việc ghi chú hoặc cấp lại Giấy chứng nhận mới theo quy định mà không cần Tòa án phải tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án không đưa cơ quan đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng để xem xét việc hủy Giấy chứng nhận.

[10] Các phần khác các đương sự không tranh chấp nên không xem xét.

[11] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp tỉnh giải quyết do đương sự có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp như đã nhận định trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[12] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà S do chị Sa Thị N đại diện đã chi tạm ứng tổng cộng 6.790.000 đồng. Bà S không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu toàn bộ.

[13] Về án phí: Căn cứ vào các Điều 144 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí nên cho miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 457, 459, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168, 169 và 203 của Luật Đất đai; các Điều 12, 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S với anh Sa Quốc S1 được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số chứng thực 334 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 10/9/2018 (thửa đất 636); Giữa bà Phạm Thị S với chị Sa Thị Tuyết N1 được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện N, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo các số: 226 quyển số 01/2018-SCT/HĐGD ngày 22/6/2018 (thửa 1054), số 19 quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2014 (thửa 818), số 257 quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 07/8/2014 (các thửa 636, 653, 656); Phòng Công chứng số X, tỉnh Đồng Tháp chứng thực theo số 3.953, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 (thửa 1053).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị S được miễn.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Phạm Thị S chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.790.000 đồng, đã chi xong.

4. Hướng dẫn quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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, 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, 7a, 7b 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/5/2021); Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú