

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2023/DS-ST

Ngày: 28-02-2023

*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 MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Duy Tân.

Ông Lê Hoàng Diệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Mộng Lý – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, ngày 10 và ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T; Địa chỉ: Số 25, ấp Trà C, xã Mỹ H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Kim Điền P; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư V, số 64 đường H, ấp C, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền lập ngày 12 tháng 12 năm 2020 được Ủy ban nhân dân phường Chánh Phú Hòa, Bến Cát, Bình Dương chứng thực) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Số 189, ấp Đ, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Văn P; Địa chỉ: Số 175, ấp N, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền lập ngày 02 tháng 10 năm 2020 do Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng chứng thực và Giấy ủy quyền lập ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Châu; Địa chỉ: Số 16, đường Nguyễn Văn Cừ, phường 1,

thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng chứng thực). (có mặt).

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

3.1 Ông Võ Văn L, địa chỉ ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

3.2 Ông Phạm Văn S; Cùng địa chỉ: Số 189, ấp Đ, xã Đông P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn S: Ông Phan Văn P; Địa chỉ: Số 175, ấp N, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền lập ngày 18 tháng 7 năm 2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Châu; Địa chỉ: Số 16, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường 1, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng chứng thực) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 17 tháng 02 năm 2021 của nguyên đơn bà Phạm Thị T và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kim Điền P như sau:

Nguồn gốc đất: Phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 12 năm 2007 cho bà Nguyễn Thị T là mẹ ruột của bà T. Đến ngày 26 tháng 9 năm 2007 thì bà Nguyễn Thị T cho bà T phần đất nói trên. Đến ngày 27 tháng 01 năm 2014 thì bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng tặng cho bà T phần đất trên và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi làm hợp đồng tặng cho thì bà T canh tác đến ngày 20 tháng 3 năm 2016, sau đó bà T cho bà Bùi Thị Út M thuê lại phần đất trên và có lập Hợp đồng ngày 20 tháng 3 năm 2016. Tuy nhiên, đầu năm 2019 thì bà T lấy lại toàn bộ phần đất trên, sau đó khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng nhưng bà T rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Hiện nay bà T đưa đất cho ông Phạm Văn S canh tác vì thế các bên xảy ra tranh chấp. Còn đối với kết quả thẩm định, định giá phần đất có diện tích 4.574m² sau khi đo đạc hiện nay còn lại diện tích 4.470,2m² nguyên đơn thống nhất với diện tích còn lại thực tế là 4.470,2m², tờ bản đồ số 05, thửa số 548, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có giá trị là 263.742.000 đồng và không có ý kiến gì khác.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện bị đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn S, nhưng xét thấy hợp đồng tặng cho là tài sản riêng của bà T nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Văn S phải trả lại cho bà T phần đất có diện tích 4.574m², tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M,

huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì nguyên đơn xin rút lại yêu cầu.

Nay bà Phạm Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà T và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn P trình bày:

Bà Nguyễn Thị T có phần đất diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), loại đất LUC, thửa đất số 548, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận ngày 07 tháng 12 năm 2007. Năm 2014 bà T1 có thỏa thuận với bà Phạm Thị T là bà T1 sẽ bán một nửa diện tích là 4.574m² (tức là 2.287m²) giá 01m² là 40.000 đồng, tổng số tiền là 91.480.000 đồng. Bà T trả trước cho bà T1 30.000.000 đồng, còn lại 61.480.000 đồng, mỗi một năm bà T trả cho bà T1 5.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền 61.480.000 đồng, còn nếu bà T1 qua đời thì sẽ bỏ hết số tiền còn lại. Còn một nửa diện tích là 2.287m² bà T1 tặng cho bà T (tất cả chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ, cũng không có người chứng kiến).

Bà Nguyễn Thị T thừa nhận có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 4.574 m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²) loại đất LUC thửa đất số 548 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho bà T, khi làm hợp đồng tặng cho thì bà T, bà T1 cùng đến Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương để chứng thực ngày 27 tháng 01 năm 2014, sau khi làm hợp đồng tặng cho thì bà T1 giao đất cho bà T sử dụng. Theo như thỏa thuận thì bà T phải trả trước cho bà T1 30.000.000 đồng thì bà T1 sẽ làm thủ tục sang tên cho bà T nhưng từ khi làm hợp đồng tặng cho ngày 27 tháng 01 năm 2014 thì bà T vẫn không thực hiện như thỏa thuận nên khi bà T nộp hồ sơ gửi đến cơ quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng để hoàn tất thủ tục sang tên bà T thì bà T1 làm đơn ngăn chặn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà T không thành.

Từ khi bà T1 tặng cho bà T phần đất trên vào năm 2014 thì bà T không trực tiếp sử dụng, bà T cho bà Bùi Thị Út M thuê lại toàn bộ diện tích trên, còn bà Phạm Thị T đi Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn. Đến năm 2019 thì bà T1 lấy lại toàn bộ phần đất trên mà bà T cho bà Út M thuê giao cho ông Phạm Văn S. Sau đó bà Tuyết, ông Sơn tiếp tục cho ông Võ Văn Lâm; địa chỉ ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuê đến nay. Còn đối với kết quả đo đạc, thẩm định giá, phần đất hiện nay có diện tích thực tế 4.470,2m², tờ bản đồ số 05, thửa số 548, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có giá là 263.742.000 đồng thì bị đơn thống nhất với diện tích trên và cũng thống nhất với giá đất.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị T được chứng thực ngày 27 tháng 01 năm 2014 vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

- Buộc bà Phạm Thị T giao trả lại cho bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4.574 m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), loại đất LUC, tại thửa số 548, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp giấy chứng nhận ngày 07 tháng 12 năm 2007 do bà Nguyễn Thị T đứng tên.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Phạm Văn S trình bày:*

Về nội dung vụ án thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T và không có kiến gì khác. Còn đối với kết quả đo đạc, thẩm định giá phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có giá là 263.742.000 đồng thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Lâm đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Lâm.

[2] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T: Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng nhận được đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T cùng tài liệu, chứng cứ kèm theo do nguyên đơn bà Phạm Thị T nộp trực tiếp tại Tòa án. Ngay sau khi nhận được đơn khởi kiện và các

tài liệu, chứng cứ kèm theo, Tòa án thực hiện thủ tục nhận, xử lý đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T và thụ lý vụ án đúng quy định tại Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu, nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Còn đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn S trả lại cho bà T phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thì nguyên đơn xin rút lại yêu cầu. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thay đổi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời tư cách tham gia tố tụng của ông Phạm Văn S là bị đơn không còn. Ông Sơn chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án: Bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên căn cứ vào Điều 457 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Nguyên đơn bà Phạm Thị T yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 01 năm 2014 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Bị đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị T được chứng thực ngày 27 tháng 01 năm 2014 vô hiệu kể từ thời điểm xác lập; Buộc bà Phạm Thị T giao trả lại cho bà T1giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), loại đất LUC, tại thửa số 548, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận ngày 07 tháng 12 năm 2007 do bà Nguyễn Thị T đứng tên. Đồng thời người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị T sẽ hỗ trợ cho bà Phạm Thị T số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

[7] Về nguồn gốc đất tặng, cho tại thửa 548, tờ bản đồ số 05 nêu trên được nguyên đơn bà Phạm Thị T; bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S thừa nhận có nguồn gốc của bị đơn bà Nguyễn Thị T

và hiện nay do bà Nguyễn Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Hội đồng xét xử xác định những tình tiết, sự kiện nêu trên là sự thật, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Nguyên đơn bà Phạm Thị T cho rằng phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 12 năm 2007 cho bà Nguyễn Thị T là của bà Nguyễn Thị T (là mẹ ruột của bà T). Đến ngày 26 tháng 9 năm 2007 thì bà Nguyễn Thị T cho bà T phần đất nói trên, đến ngày 27 tháng 01 năm 2014 thì bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị T toàn bộ diện tích tại thửa 548, tờ bản đồ số 05 và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi làm hợp đồng tặng cho thì bà T canh tác đến ngày 20 tháng 3 năm 2016, sau đó bà T cho bà Bùi Thị Út Mthuê lại phần đất trên và có lập Hợp đồng ngày 20 tháng 3 năm 2016. Tuy nhiên, đầu năm 2019 thì bà T1lấy lại toàn bộ phần đất trên, sau đó khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng nhưng bà T1rút đơn khởi kiện nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Sau khi lấy lại toàn bộ diện tích đất trên thì bà T1cho ông Phạm Văn S canh tác, sau đó bà T1và ông Sơn cho ông Võ Văn Lâm thuê lại cho đến nay. Nguyên đơn bà Phạm Thị T cho rằng việc tặng cho đã được lập thành hợp đồng và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định pháp luật nên đề nghị bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện việc tặng cho đối với thửa đất 548, tờ bản đồ số 05 trên để bà Phạm Thị T làm thủ tục sang tên từ bà T1sang bà T.

[9] Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà Nguyễn Thị T thừa nhận có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), loại đất LUC thửa đất số 548, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho bà Phạm Thị T, khi làm hợp đồng tặng cho thì bà T, bà T1cùng đến Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương để chứng thực ngày 27 tháng 01 năm 2014, sau khi làm hợp đồng tặng cho thì bà T1giao đất cho bà T toàn bộ diện tích đất và Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nhưng bà T không trực tiếp sử dụng mà bà T cho bà Bùi Thị Út Mthuê lại. Sau đó bà T1đã lấy lại toàn bộ phần đất mà bà T cho bà Út Mthuê giao cho ông Phạm Văn S, hiện nay thì bà Tuyết, ông Sơn cho ông Võ Văn Lâm địa chỉ ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuê đến nay. Nguyên nhân bà T1lấy lại phần đất trên do bà T không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận ban đầu nên bà T1không làm thủ tục sang tên phần đất trên cho bà T và bà T1yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu kể từ thời điểm xác lập và bà T giao lại Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1vì đây là tài sản duy nhất của bà Tuyết.

[10] Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 548, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng,

được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận ngày 07 tháng 12 năm 2007 do bà Nguyễn Thị T đứng tên thì trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận được Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng chứng thực nhưng giữa nguyên đơn và bị đơn chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên đối với tài sản là bất động sản đối với thửa đất trên. Bị đơn cho rằng bị đơn chỉ cho bà T một nửa diện tích đất còn một nửa diện tích đất bà T1 bán cho bà T với số tiền là 91.480.000 đồng (tương đương mỗi m² là 40.000 đồng), bà T trả trước cho bà T1 30.000.000 đồng, còn 61.480.000 đồng thì bà T trả dần cho bà T1 mỗi năm 5.000.000 đồng cho đến khi bà T1 chết, nhưng bà T không làm theo cam kết nên bà T1 đã không làm thủ tục sang tên cho bà T vì hiện nay bà T1 đã già hơn 80 tuổi, thửa đất trên là tài sản duy nhất của bà Tuyết. Còn nguyên đơn bà T cho rằng giữa bà T và bà T1 không có việc thỏa thuận như bị đơn trình bày, sau khi được tặng cho nguyên đơn làm thủ tục sang tên thì bị đơn ngăn chặn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận hình thức là một trong những điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định, tại khoản 2, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định về hình thức giao dịch dân sự với nội dung: *“Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.”* Như vậy, có thể thấy về nguyên tắc hình thức không phải là điều kiện bắt buộc để cho hợp đồng có hiệu lực pháp lý. Tức là hợp đồng chỉ bị tuyên vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức nếu trong Bộ luật Dân sự hoặc luật khác quy định cụ thể về hình thức xác lập hợp đồng đó. Tại khoản 3 Điều 188 *“việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*.

Từ đó, đối chiếu với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên chưa có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký”* ở đây bị đơn tặng cho nguyên đơn là bất động sản thửa đất số 548 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đối với tài sản là bất động sản thì bắt buộc phải đăng ký theo quy định pháp luật. Đồng thời theo quy định tại Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận”*. Từ đó, cho thấy việc tặng cho là sự tự nguyện và thỏa thuận đồng nhất của các bên (bên tặng cho và bên được tặng cho). Do đó việc tặng cho giữa nguyên đơn và bị đơn đối với tài sản trên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên Quyền sử dụng đất nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tờ bản đồ số 05, thửa số 548, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 07-12-2007 cho bà Nguyễn Thị T là chưa đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Còn đối với việc bị đơn cho rằng việc tặng cho giữa nguyên đơn và bị đơn là có điều kiện nhưng bị đơn không có chứng cứ, chứng minh đối với lời trình bày trên. Về việc bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị T được chứng thực ngày 27 tháng 01 năm 2014 vô hiệu nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho và buộc bà Phạm Thị T giao trả lại cho bà T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 548, tờ bản đồ số 05 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Còn việc bị đơn đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ cho bà T 100.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử sẽ ghi nhận sự tự nguyện trên của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Lâm Tòa án có ra Thông báo về việc đề nghị ông làm đơn yêu cầu độc lập, nhưng hết thời gian ấn định của Tòa án ông Võ Văn Lâm không làm đơn yêu cầu độc lập cũng như không gửi văn bản, trình bày ý kiến gì đến Tòa án. Việc bà Tuyết, ông Sơn cho ông Võ Văn Lâm thuê đối với thửa đất trên thì nếu sau này giữa bà Tuyết, ông Sơn và ông Lâm có xảy ra tranh chấp thì ông Lâm có quyền khởi kiện thành vụ án khác đối với Hợp đồng thuê đất giữa ông Lâm và bà Tuyết, ông Sơn.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng khi làm hợp đồng tặng cho phần đất trên cho nguyên đơn bà Phạm Thị T thì bị đơn có giao cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Còn nguyên đơn bà T cho rằng khi tặng cho bà T1 có giao cho bà Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 548, tờ bản đồ số 05, nhưng sau đó bà T làm hồ sơ xin cấp giấy và có kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, đến nay bà T chưa nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Đến ngày 13 tháng 02 năm 2023 Tòa án có tiên hành xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thì được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào năm 2019 bà Phạm Thị T có nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Mục đích nộp của bà T là để xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do bà T1 ngăn cản nên hồ sơ xin cấp giấy không tiến hành được, đến nay thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng vẫn còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và chỉ trả cho người nộp và người có biên nhận. Do đó, việc bị đơn yêu cầu bà T trả là cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 548, tờ bản đồ số 05 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên nên đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng là có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 119; 457; 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng tặng cho phần đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), thửa số 548, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 12 năm 2007 cho bà Nguyễn Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27 tháng 01 năm 2014 tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ Hương, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng giữa bà Nguyễn Thị T tặng, cho bà Phạm Thị T.

- Buộc bà Phạm Thị T giao trả lại cho bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4.574m² (diện tích thực tế khi đo đạc là 4.470,2m²), tại thửa số 548, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp giấy chứng nhận ngày 07 tháng 12 năm 2007 do bà Nguyễn Thị T đứng tên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị T hỗ trợ cho nguyên đơn bà Phạm Thị T số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

2. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0003496 ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Bà T đã nộp xong.

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Bà Phạm Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 35.560.000 đồng, do bà T đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá, bà T đã nộp xong chi phí trên.

Nguyên đơn; Bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng

xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7, 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.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (Phòng KTNV&THA);
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thu Hồng

