TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2023/DS-ST
Ngày: 30 – 11 – 2023
"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 TP VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cù Quý Nữ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Mỹ Phúc**

2. Ông **Nguyễn Tấn Tài**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thùy Nương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long *tham gia phiên tòa:* Bà **Huỳnh Thị Yến Nhi** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2022/TLST- DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 về *"tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 199/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số B, Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(văn bản ủy quyền ngày 07/10/2022)

- *Bị đơn*: Chị Lê Thị Trúc L, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số G, đường T, Phường D, thành phố V.

-*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Chị Lê Thị Ngọc O, sinh năm 1987

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/10/2022 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà C trình bày:

Bà có thửa đất số 22, tờ bản đồ 29, tọa tạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long diện tích 177,1m^2 trong đó có 77m^2 đất ở và 100,1m^2 đất cây lâu năm do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 05/11/2019. Do lớn tuổi muốn để lại một phần đất cho con nên bà đồng ý cho chị Lê Thị Trúc L một nền đất để ở ngang 5m dài 15m, tổng diện tích 75m^2, đến ngày 18/4/2022 bà đến Ủy ban nhân dân xã T kí hợp đồng tặng cho, do bà không biết chữ, không am hiểu pháp luật nên bà chỉ ký hợp đồng nhưng không biết nội dung như thế nào. Sau vài ngày bà biết được bà ký hợp đồng là cho toàn bộ thửa đất nên bà không đồng ý. Giữa bà và chị L xảy ra mâu thuẫn cự cải gay gắt, không thương lượng được nên bà khởi kiện yêu cầu hủy bỏ toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất kí ngày 18/4/2022 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, buộc chị L trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 291413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 05/11/2019.

Theo biên bản hòa giải ngày 28/12/2022 chị L trình bày: chị là con ruột của bà C, bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, hiện chị đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của bà C. Ngày 18/4/2022 chị và bà C đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng thì bà C tặng cho chị toàn bộ thửa đất, bà C có được nghe rõ về nội dung hợp đồng. Thực tế là bà C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho chị với số tiền 50 triệu đồng, chị đã trả 10 triệu đồng vào ngày 18/12/2014 đến ngày 19/12/2014 thì giao số còn lại, nhưng do không hiểu biết nên chị không làm thủ tục chuyển tên đến tháng 4/2022 mới làm thủ tục chuyển tên tuy nhiên được địa phương hướng dẫn làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sẽ nhanh hơn. Chị đã đóng đủ lệ phí theo quy định nhưng do bà C có đơn ngăn chặn đến cơ quan có thẩm quyền huyện T nên hồ sơ của chị bị trả lại, đến nay bà C vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có căn nhà cấp 4 do bà C xây dựng, khi xây dựng thì bà C có báo với chị và chị cũng đồng ý để bà C xây 01 căn nhà cấp 4 ngang 5,5m dài 16m, các bên có làm giấy viết tay bà C giữ. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì

chị không đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ngọc O trình bày: căn nhà cấp 4 trên thửa đất tranh chấp là nhà của chị và bà C xây cất, hiện chị và bà C đang sinh sống tại đó. Chị về sống nhờ bên nhà cha năm 2021 sau này không ở được nên mới phụ mẹ là bà C cất nhà và ở đó từ năm 2022 cho đến nay, đối với căn nhà dù chị có công sức đóng góp nhưng chị không có yêu cầu gì, chị thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà C, không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/4/2022 và yêu cầu chị L trả bà C 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên của bà C vì chị mua đất nên giữ giấy lại. Chị O thống nhất theo yêu cầu của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, vi phạm thời hạn xét xử.

Về ý kiến giải quyết vụ án, áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147,157,227 BLTTDS 2015; các Điều 457,459 BLDSnăm 2015, điều 100,203 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị C và chị Lê Thị Trúc L đối với thửa đất 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Buộc chị L giao trả bà C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 05/11/2019 (bản chính). Chi phí tố tụng: chị L tự nguyện chịu 1.000.000đ. Án phí sơ thẩm: chị L phải chịu 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản, bị đơn có nơi cư trú thuộc địa bàn thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26,35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015).

[2] Về điều luật áp dụng: nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản xác lập ngày 18/4/2022, do đó áp dụng BLDS 2015 và các văn bản có liên quan để giải quyết.

[3] Về nội dung: nguồn gốc đất là của bà C chuyển nhượng từ người khác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Bà Chính xác đ chỉ cho chị L một phần nhưng khi làm thủ tục tặng cho thì lại cho hết thửa đất nên bà không đồng ý và yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng. Yêu cầu của bà C là có cơ sở vì hiện tại bà C có xây căn nhà cấp 4 kiên cố khoảng năm 2021 và đang sinh sống cùng chị O trên đất nên việc tặng cho toàn bộ thửa đất theo hợp đồng tặng cho là chưa đảm bảo quyền lợi của bà C. Chị L trình bày chị mua đất này của bà C năm 2014 do không hiểu biết nên việc làm thủ tục giấy tờ chưa đúng quy định (không có hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định), ngoài lời trình bày, chị L không có cơ sở pháp lý để chứng minh lời trình bày của mình. Đồng thời hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, tại phiên tòa, bà C yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho, chị L cũng đồng ý nên công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự là phù hợp theo Điều 246 BLTTDS, Điều 457,459 BLDS.

Hiện tại chị L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do bà C đứng tên nên buộc chị L phải trả lại bà C là có cơ sở phù hợp quy định tại Điều 166 BLDS.

Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu, đây là hợp đồng tặng cho tài sản, chị L chưa nhận đất, bà C cũng không nhận gì từ chị L nên không phát sinh hậu quả, do đó miễn xét.

[4] Về chi phí tố tụng: 1.000.000đ, chị L chịu, bà C đã nộp tạm ứng toàn bộ nên chị L phải nộp để hoàn trả.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: chị L phải chịu 300.000đ.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở như nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166,356,457,459 BLDS BLDS 2015; Điều 147,157 BLTTDS 2015; Điều 100 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị C và chị Lê Thị Trúc L: Hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và chị Lê Thị Trúc L ngày 18/4/2022 đối với thửa đất 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc chị Lê Thị Trúc L có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long ngày 05/11/2019 do bà Nguyễn Thị C đứng tên (bản chính).

Chi phí tố tụng: chị L chịu 1.000.000đ (*một triệu đồng*), bà C đã nộp tạm ứng nên chị L phải nộp hoàn trả.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị L phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*).

Bà C không phải chịu án phí do có đơn xin miễn vì là người cao tuổi

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND TP Vĩnh Long: 01b;
- CC THSDS TP Vĩnh Long: 01b;
- Đương sự: 03b;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b.

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

CÙ QUÝ NỮ