

Trong đơn khởi kiện ngày 18/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Lê Minh T trình bày:

Mẹ ông là bà Huỳnh Thị Th có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.179,8m², thửa số 97, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại tổ 6, ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc đất do ông bà nội ông để lại, nay bà Huỳnh Thị Th đang canh tác sử dụng.

Vào ngày 19/6/2017 mẹ ông đã tự thuận chia phần đất cho ông với diện tích 1.089,9m², thửa đất số 97 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tổ 6, ấp T, xã B, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long. Hiện phần đất này do mẹ ông đứng tên quyền sử dụng đất và canh tác sử dụng. Mẹ ông có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.

Đến ngày 11/7/2017 đại diện chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B T và cán bộ địa chính xã T, huyện BT tiến hành đo đạc phần đất nói trên thì mẹ ông đứng ra tranh cản không cho đo đạc.

Ông Lê Minh T yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/6/2017 giữa bà Huỳnh Thị Th với ông Lê Minh T. Buộc bà Huỳnh Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.089,9m² nằm trong thửa số 97 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tổ 6, ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long để ông T hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Th trình bày: Tâm nói là nguồn gốc đất trước đây là của ông nội T để lại là bà không đồng ý vì nguồn gốc đất này trước đây là của bà và chồng bà là ông Lê Văn Tâ (hiện đã chết vào năm 2016). Đất trước đây là thửa 1068, 1113, 1353 tờ bản đồ số 4 diện tích 6.460m² do chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng khi chồng bà bị bệnh thì bà cùng chồng bà đã bán một phần diện tích đất để chồng bà trị bệnh, nay chỉ còn lại diện tích 2.179,8m² thuộc thửa 97 tờ bản đồ số 1 tọa lạc ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long do bà Huỳnh Thị Th đứng tên quyền sử dụng đất. Khi chồng bà bị bệnh thì T chẳng nuôi được ngày nào tối ngày chỉ lo ăn chơi. Khi cha của T mất được một khoảng thời gian thì T có nói với bà là bây giờ T thiếu nợ nhiều quá kêu bà bán luôn phần diện tích còn lại để cho T trả nợ nhưng bà không đồng ý.

Phần diện tích đã bán trước đây bà và chồng bà đã bán nhưng vẫn chưa sang tên nên phía bên mua yêu cầu sang tên. Bà đã nói với T cùng những người con còn lại ký tên để làm thủ tục sang tên cho bên mua đất, những người con khác thì đồng ý ký tên chỉ có T là không ký tên. T nói phải cho T diện tích 1.089,9m² thuộc thửa 97 thì T mới đồng ý ký tên vào thủ tục sang tên cho bên mua đất. Vì vậy nên bà phải chấp nhận ký tên vào hợp đồng tặng cho tài sản cho T, chứ thật tình bà không đồng ý cho T phần đất 1.089,9m². Nay T yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản ngày 11/6/2017 là bà không đồng ý vì khi bà ký hợp đồng tặng cho này là do bị ép nên mới ký tên. Nếu cho T rồi T bán thì lấy gì bà sinh sống.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn O, ông Lê Hữu Hi, bà Lê Thị Ngọc G, bà Lê Thị Mỹ H do người đại diện theo ủy quyền ông Lê Hữu Hi trình bày: Phần đất mà ông Lê Minh T tranh chấp hợp đồng tặng cho với mẹ ông là bà Huỳnh Thị Th hiện tại là cấp cho hộ gia đình ông. Mẹ ông bà Huỳnh Thị Th không được quyền tặng cho riêng ai, muốn tặng cho hay giao dịch gì thì phải được

sự đồng ý của thành viên khác trong hộ.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh T và bà Th.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chiết thửa 97, diện tích 1089,9m² tờ bản đồ số 01, tọa lạc tổ 6, ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long giữa anh Lê Minh T và bà Huỳnh Thị Th.

Về án phí: Buộc anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lê Minh T khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.089,9m² thuộc chiết thửa 97 tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp T, xã B, huyện B T, tỉnh Vĩnh Long, để ông Lê Minh T được đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp.

[2] Bà Huỳnh Thị Th thừa nhận có lấn tay điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng lý do bà lấn tay điểm chỉ vào hợp đồng này là do T không chịu ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho người mua đất trước đây mà vợ chồng bà đã bán, nên buộc lòng bà phải lấn tay điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho này. Bản thân không đồng ý cho Tâm phần đất này.

[3] Qua đo đạc, khảo sát thì phần đất ông Lê Minh T tranh chấp hợp đồng tặng cho với bà Th có diện tích 1.098,0m² thuộc chiết thửa 97-2 tọa lạc ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long .

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Th và ông Lê Minh T có lập thành văn bản, bà Th và ông T cùng ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho. Có ghi đầy đủ số thửa diện tích, nhưng chỉ có xác nhận của trưởng ấp nên được coi là không được công chứng, chứng thực, chưa được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác, quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho thể hiện là được cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Th, tại thời điểm cấp giấy cho hộ bà Huỳnh Thị Th gồm ông Lê Văn O, ông Lê Hữu Hi, bà Lê Thị Ngọc G, bà Lê Thị Mỹ H, bà Huỳnh Thị Th, ông Lê Minh T. Do đó căn cứ vào các Điều 102, 212 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 thì cá nhân bà Huỳnh Thị Th không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho riêng ai, mà phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức không phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá là 2.911.000 đồng ông Lê Minh T phải chịu chi phí này.

[6] Án phí: Ông Lê Minh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 102, 212, 459, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T đối với bà Huỳnh Thị Th về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.098,0m² thuộc chiết thửa 97-2 tọa lạc ấp T, xã B, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long, giữa ông Lê Minh T đối với bà Huỳnh Thị Th là vô hiệu.

2. Án phí: Buộc ông Lê Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Lê Minh T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011946 ngày 18/10/2017 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, nên được khấu trừ, ông Tâm không phải nộp thêm.

3. Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá: Buộc ông T chịu 2.911.000 đồng (ông T đã nộp xong)

Án xử công khai đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình tân;
- THADS huyện Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Ánh Dương