

Bản án số: 64/2024/DS-ST

Ngày: 29 - 8 - 2024

*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 THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc T*****

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sơn M****

2. Ông Lương Phi H****

- Thư ký phiên tòa: Ông Ứng Văn T**** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn H**** – Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2024/QĐST-DS, ngày 30/7/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Bà Đặng Thị L****, sinh năm 1950*

Địa chỉ: Tổ 14, ấp Thuận Tiên C, xã Thuận An, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Diễm T****, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 1, Khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.*

*Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng T****, sinh năm 1984*

Địa chỉ: Tổ 14, ấp Thuận Tiên C, xã Thuận An, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 24/7/2023 và qua quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị L**** có bà Phạm Diễm T**** đại diện theo ủy quyền trình bày: Trước đây bà L**** có thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích 878.7m², loại đất đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 578,7m², tọa lạc tại ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long do bà đứng quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất là của vợ chồng bà tạo dựng ra, hiện nay chồng bà L**** đã chết.

Trước đây, bà sống với Nguyễn Thị Mộng T**** và T**** hứa chăm sóc cho bà lúc tuổi già. Do quá tin tưởng vào lời hứa của con gái nên bà đã âm thầm không cho các con bà hay mà chỉ cùng với Nguyễn Thị Mộng T**** đến phòng công chứng số 2, thị xã Bình Minh để làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, thửa số 22 cho Nguyễn Thị Mộng T****, có phần mộ chôn cất của chồng bà.

Khi nhận tặng cho thửa đất số 22 xong thì Nguyễn Thị Mộng T**** đã không thực hiện theo lời hứa là chăm sóc bà L**** lúc tuổi già đau yếu mà ngược lại còn có hành vi ngược đãi, đánh đập, chửi bới xúc phạm danh dự bà nhiều lần và không chăm sóc cho bà. Đã có nhiều người dân xung quanh chứng kiến và có mời công an xã Thuận An lập biên bản sự việc trên.

Nay bà Đặng Thị L**** yêu cầu giải quyết như sau:

- Bà Đặng Thị L**** yêu cầu Nguyễn Thị Mộng T**** trả lại cho bà L**** thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích 778.7 m² trong đó loại đất ở là 300m², đất trồng cây lâu năm là 578.7m², tọa lạc tại xã Đông Thành, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Đặng Thị L**** yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích 778.7m² trong đó loại đất ở là 300m², đất trồng cây lâu năm là 578.7m², tọa lạc tại xã Đông Thành, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Thị Mộng T**** đứng tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Bà Phạm Diễm T**** đại diện ủy quyền cho bà Đặng Thị L**** trình bày: bà L**** có đưa con gái tên Nguyễn Thị Mộng T****, vào khoảng năm 2021, bà T**** dùng lời ngon ngọt để lừa bà L**** ký hợp đồng tặng cho thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo là 894.2m², tọa lạc tại ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, bà T**** hứa sẽ chăm sóc bà L**** lúc tuổi già. Nhưng sau khi ký hợp đồng tặng cho và bà T**** được đứng giấy chứng nhận thì trở mặt với bà L****, nhiều lần bà T**** chửi mắng bà

L****, có những người chung xóm biết việc này. Hiện tại trên thửa đất có một ngôi mộ của chồng bà L****, nên bà L**** muốn công nhận lại thửa đất cho bà L**** để làm đất hương quả, với lý do bà L**** bị lừa dối. Nay bà L**** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 08/4/2021 được ký kết giữa bà Đặng Thị L**** với bà Nguyễn Thị Mộng T****, công nhận cho bà L**** được quyền sử dụng thửa đất số số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo là 894.2m², tọa lạc tại ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, bà L**** đồng ý nộp toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc và định giá.

*** Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

- Về thủ tục tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ theo quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đúng thành phần và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của bà Đặng Thị Lệ yêu cầu Nguyễn Thị Mộng Tuyên trả lại cho bà thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo 894.2m², tọa lạc ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, theo nội dung vụ án trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 08/04/2021 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Đặng Thị Lệ với Nguyễn Thị Mộng Tuyên không ghi điều kiện tặng cho, nhưng qua lời khai của các đương sự, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và điều kiện hoàn cảnh sống của bà Đặng Thị Lệ, thì việc tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Đặng Thị Lệ cho bà Nguyễn Thị Mộng Tuyên là tặng cho có điều kiện. Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyên phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cho bà Lệ. Nguyễn Thị Mộng Tuyên đã không nuôi dưỡng, chăm sóc bà Đặng Thị Lệ hiện nay bà sống nhờ nhà người con khác. Như vậy, Nguyễn Thị Ngọc Tuyên đã không thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ là bà Đặng Thị Lệ, nên không thỏa mãn điều kiện để tặng cho theo quy định tại Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015, nên cần vô hiệu hợp đồng lập ngày 08/04/2021 giữa bà Đặng Thị Lệ với Nguyễn Thị Mộng Tuyên, để trả lại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo 894.2m², tọa lạc ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho bà Đặng Thị Lệ.

Cuối cùng đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 97, Điều 98 Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 116, Điều 117, Điều 120, Điều 122, Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án lệ số 14/2017/AL, ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Lê.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Lê với bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền ngày 08/4/2021 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo 894.2m², tọa lạc ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền trả lại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo 894.2m², tọa lạc ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho bà Đặng Thị Lê.

Bà Đặng Thị Lê được quyền liên hệ cơ quan nhà nước đăng ký kê khai theo quy định.

- Về án phí: buộc Nguyễn Thị Mộng Tuyền chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: bà L**** đồng ý nộp toàn bộ và bà L**** đã nộp xong nên không đặt ra giải quyết.

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] Về trình tự thủ tục tố tụng

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không rõ lý do, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc vắng mặt của các đương sự là không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị L****, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại Công văn số 1136/CNVPĐKĐĐ, ngày 23/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh xác định: Nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo là 894.2m², tọa lạc tại ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long là do bà Đặng Thị L**** nhận thừa kế từ chồng là ông Nguyễn Văn Biểu và được cấp giấy chứng nhận vào ngày 28/6/2010.

Ngày 08/4/2021 bà Đặng Thị L**** đã lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Mộng T****.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 21/11/2023 đối với bà Đặng Thị L****, bà trình bày: Thửa đất đất số 22 là của vợ chồng bà, chồng bà là ông Nguyễn Văn Biểu chết năm 2008 và được an táng trên thửa đất 22. Đến năm 2021 thì T**** dụ dỗ bà ký hợp đồng tặng cho thửa đất này, T**** nói mở tiệm buôn bán. Khi ký hợp đồng thì bà chỉ nghĩ là giấy để bà T**** được cất nhà thôi. Nhưng sau khi nhận tặng cho thì T**** thường xuyên ngược đãi bà, dùng lời lẽ xúc phạm bà, có lần T**** đã kiện bà tại Tòa án, còn hôm sau khi bà chết sẽ giục bà dưới cầu Cầu Thơ không cho chôn trên thửa đất này.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2024 và Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất thể hiện trên thửa đất số 22 có một ngôi mộ của ông Nguyễn Văn Biểu nằm giữa vị trí đất.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 28/8/2024 đối với ông Nguyễn Văn Tuấn trình bày: T**** là con gái của bà L****, vào năm 2021 thì T**** dùng lời ngon ngọt để dụ dỗ bà L**** tặng cho thửa đất số 22. T**** hứa sau khi nhận đất sẽ phụng dưỡng bà L**** lúc tuổi già, nhưng T**** lại có hành vi chửi mắng, còn thưa kiện bà L**** chiếm đất tại thửa đất số 22. Việc T**** có hành vi chửi mắng bà L**** thì mọi người xung quanh nhà đều biết.

Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy, bà Đặng Thị L**** sinh năm 1950, nên vào thời điểm ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Mộng T**** thửa đất số 22 thì bà L**** đã 71 tuổi, là thuộc trường hợp người cao tuổi xác lập giao dịch dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L**** đều trình bày bà T**** có hành vi chửi mắng, xúc phạm danh dự của bà, điều này được thể hiện tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2024 đối với ông Nguyễn Văn Tuấn.

Hợp đồng tặng cho giữa bà Đặng Thị L**** với bà Nguyễn Thị Mộng T**** là hợp đồng có điều kiện. Theo Án lệ số 14/2017/AL, ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì bà T**** không thực hiện cam kết với bà L**** là sẽ chăm sóc phụng dưỡng bà L****, nên bà T**** đã vi phạm hợp đồng.

Thêm nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Nguyễn Thị Mộng T**** rất nhiều lần và đã yêu cầu bà T**** cung cấp chứng cứ là ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của bà L**** nhưng bà T**** vẫn không đến Tòa án và cũng không có văn bản nào trình bày ý kiến của mình. Do đó, bà đã không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định bà Đặng Thị L**** đã bị lừa dối khi xác lập hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự. Từ đó, Hội

đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L****, vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 08/4/2021 được ký kết giữa bà Đặng Thị L**** với bà Nguyễn Thị Mộng T****, công nhận cho bà L**** được quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo là 894.2m², tọa lạc tại ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Đặng Thị L**** được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Tổng chi phí là 4.280.000 đồng, bà L**** đồng ý tự nguyện nộp toàn bộ, bà L**** đã nộp xong nên không đặt ra giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T**** phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 97; Điều 98; Điều 147, Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 116; Điều 117; Điều 120; Điều 122 và Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các Điều 166; Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án lệ số 14/2017/AL, ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị L****.

Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021 được ký kết giữa bà Đặng Thị L**** với bà Nguyễn Thị Mộng T****.

Công nhận cho bà Đặng Thị L**** được quyền sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 7, diện tích thực đo là 894.2m², tọa lạc tại ấp Đông Thạnh C, xã Đông Thạnh, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-1 (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 01/4/2024).

Bà Đặng Thị L**** được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Tổng chi phí 4.280.000 đồng. Ghi nhận việc bà Đặng Thị L**** tự nguyện nộp toàn bộ, bà L**** đã nộp xong, nên không đặt ra giải quyết.

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T**** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp Bản án 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, 7 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu: 10.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Khắc T****