

Bản án số: 24/2023/DS-ST

Ngày: 04- 5 - 2023

V/v tranh chấp: “Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH ĐẠI – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đào Thị Tuyết Mai

Bà Phạm Thị Lợi

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp: “Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2023/QĐXXST – DS ngày 13 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trương Thị S (Ba B), sinh năm: 1941 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Mai Thành T là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bến Tre, chi nhánh số 03 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn B, huyện Đ, tỉnh T.

- **Bị đơn:** Đồng Thị T (C), sinh năm: 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2021, biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2022, nguyên đơn bà Trương Thị S trình bày:

Vào ngày 07/8/2018 bà có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T (Trong đó đất ở tại nông thôn là 160 m², đất trồng cây lâu năm là 4106,4 m², đất chuyên trồng lúa nước 259,3 m²) cho con gái bà là chị Đồng Thị T và hợp đồng tặng cho hoàn tất, chị T đứng tên cấp ngày 20/8/2018. Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên có kèm theo điều kiện là” *“Bà Đồng Thị T không được chuyển nhượng, tặng cho, liên doanh, liên kết hoặc cho thuê mượn dưới bất kỳ hình thức nào. Ngoài ra còn có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cho bà Trương Thị S đến lúc chết. Nếu vi phạm một trong các điều kiện trên bà Trương Thị S sẽ lấy lại đất”*. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên chị T đứng tên nhưng trên đất có ngôi nhà bà vẫn ở trên đất và nhà gắn liền với đất. Sau khi tặng cho đất, T đứng tên, thời gian đầu T có chăm sóc bà tốt nhưng sau đó không còn chăm sóc bà, thường hay đi đêm, bà hỏi thì T la rầy bà, bà thì mắt không thấy đường. Sau đó, T ở riêng không có chăm sóc bà, mọi sinh hoạt ăn uống do 02 người con gái của bà ở gần bên thay phiên nhau chăm sóc và tối ngủ với bà. Tuy nhiên việc các con gái chăm sóc cho bà thì bị T chửi mắng. Bà rất buồn và thất vọng vì cách cư xử của T đối với bà. Bà có yêu cầu T làm thủ tục sang tên lại cho bà theo hợp đồng tặng cho có điều kiện nhưng T con gái bà không đồng ý và thách thức bà đi kiện và nói không trả không ai làm gì T. Bà cho rằng, T con gái bà đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại hợp đồng tặng cho đã ký (Tại mục Điều kiện tặng cho đất) và vi phạm truyền thống đạo đức của người con gái đối với mẹ ruột, bà đã lớn tuổi cần phải có người chăm sóc và trị bệnh cho bà. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Đại hủy hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018 và đòi lại tài sản là thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T (Trong đó đất ở tại nông thôn là 160 m², đất trồng cây lâu năm là 4106,4 m², đất chuyên trồng lúa nước 259,3 m²) từ con gái bà là Đồng Thị T cho bà đứng tên sở hữu.

Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, bà S vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn chị Đồng Thị T.

- Trợ giúp viên pháp lý anh Mai Thành T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị S đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị S. Vì trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn bà S và các chứng cứ bà S cung cấp. Bà S làm hợp đồng tặng cho đất con gái là chị Đồng Thị T có điều kiện là chị T phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cho bà Trương Thị S đến lúc chết. Nếu vi phạm một trong các điều kiện trên bà Trương Thị S sẽ lấy lại đất. Thực tế hiện nay chị T đã ở riêng không còn chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ ruột là bà S từ năm 2021 đến nay, không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tặng cho.

*Tại biên bản xác minh ngày 11/3/2022, bị đơn chị Đồng Thị T trình bày:

Chị là con gái thứ 9 của bà Trương Thị S. Cha chị là ông Đồng Văn T (Đã chết) và bà Trương Thị S mẹ chị có tất cả 09 người con, đã chết 01 còn lại 08 người con. Hiện nay mẹ chị bà S sống 01 mình không có ai ở chung. Trước đây mẹ chị sống với người em trai, sau đó mẹ con cự cãi, có mâu thuẫn nên không ở chung nữa. Lúc này chị có chồng đi làm và sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, chị bị bệnh nên phải về quê đi làm mướn và làm ở tổ hợp may gần nhà mẹ, bà S. Sau đó, chị bị bệnh thoái hóa cột sống nên nghỉ may 5-6 tháng về sống chung với mẹ, sáng đi làm chiều về, buổi trưa chị cũng về chăm sóc mẹ, lúc này cha chị đã chết. Chị sống với mẹ và làm thủ tục ly hôn với chồng. Chị sống với mẹ được 3-4 năm thì chị về nhà và đất được cha mẹ cho trước đó để ở. Lúc chị sống với mẹ, mẹ có nói với chị và tặng cho đất chị với điều kiện chị phải ở đây lo cho mẹ đến khi mẹ chết. Đất tặng cho trên đất có nhà của cha mẹ chị. Hợp đồng tặng cho đã làm thủ tục sang tên qua chị nhưng sổ đỏ bản chính mẹ chị cất giữ, hưởng huê lợi trên đất. Chị không sống chung với mẹ chị được là do mẹ chị quá khó tính, chị làm hàng phải giao hàng cho người ta vào ban đêm. Có thời gian chị có

quen người đàn ông khác nhưng mẹ chị không chịu, cấm cản và la rầy, mẹ chị đi xem thầy nói bạn trai chị bỏ bùa nên chị nấu đồ ăn gì mẹ chị không có ăn. Mẹ chị thay ổ khóa nhà, chị đi làm và giao hàng ban đêm về, không vô nhà được, chửi chị nên chị phải về nhà chị sống đến nay. Chị nấu gì mẹ chị không ăn, hai bên hay cự cãi, không hợp nhau, chị cho tiền mẹ chị không lấy. Nay mẹ chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018 và đòi lại tài sản là thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T chị không đồng ý. Do chị làm gia công hàng nên không có thời gian đi đến Tòa án để tham gia tố tụng được, chị có yêu cầu giải quyết vắng mặt chị trong các lần mở phiên họp công bố chứng cứ, hòa giải, đo đạc, định giá tài sản và xét xử vụ án theo quy định.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên Tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án xác định đúng quan hệ tranh chấp theo Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định theo Điều 70, 71, 75 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán chuyên hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu tham gia xét xử chưa đúng quy định pháp luật cần rút kinh nghiệm trong thời gian tới. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 166, 167 Luật đất đai, Điều 457, 459, 462 Bộ luật dân sự. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị S đối với chị Đồng Thị T. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018. Buộc chị T phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà S. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chị T sang cho bà S theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và của Kiểm sát viên tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn chị Đồng Thị T và những người làm chứng Đồng Thị T, Đồng Hoàng T, Đồng Thị Thu T, Đồng Thị X có yêu cầu xét xử vắng mặt thể hiện tại biên bản xác minh ngày 11/3/2022 (Bút lục số 56-59, 71-84). Tất cả đương sự nêu trên đều đã có lời khai, lời trình bày thể hiện tại các biên bản xác minh có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà có tên nêu trên là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án tranh chấp:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018 và đòi lại tài sản là thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T (Trong đó đất ở tại nông thôn là 160 m², đất trồng cây lâu năm là 4106,4 m², đất chuyên trồng lúa nước 259,3 m²) từ con gái bà là Đồng Thị T cho bà đứng tên sở hữu. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/8/2018 (Bút lục số 28,29) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh T giữa bà Trương Thị S (Mẹ ruột) với chị Đồng Thị T (Con gái ruột) đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T được xác định là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện được quy định tại Điều 457, 459, 462 Bộ luật dân sự.

[2] Tại ĐIỀU KIỆN TẶNG CHO ĐẤT trong hợp đồng có ghi rõ: “*Bà Đồng Thị T không được chuyển nhượng, tặng cho, liên doanh, liên kết hoặc cho thuê mướn dưới bất kỳ hình thức nào. Ngoài ra còn có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cho bà Trương Thị S đến lúc chết. Nếu vi phạm một trong các điều kiện trên bà Trương Thị S sẽ lấy lại đất*”. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S và chị T là hợp

đồng tặng cho có điều kiện, chị T phải thực hiện nghĩa vụ sau khi được bà S tặng cho là: “*Phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cho bà Trương Thị S đến lúc chết*”.

[3] Thực tế hiện nay, chị T không còn sống chung, chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ ruột là bà S, chị T đã sống riêng, các con chung khác của bà S ở gần nhà chăm sóc, nuôi dưỡng bà S. Điều này, bà S, chị T và những người con chung của bà S đã khai và xác nhận đúng thể hiện tại các biên bản xác minh ngày 11/3/2022 (Bút lục số 56-59, 71-84).

[4] Ngoài ra, thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện Bình Đại, tỉnh T trên đất có ngôi nhà tường được xây dựng kiên cố năm 2006, cùng các công trình kiến trúc khác và cây trồng là tài sản chung của vợ chồng bà S, có trên đất. Trong khi hợp đồng tặng cho chỉ tặng cho quyền sử dụng đất không có tặng cho công trình kiến trúc, cây trồng có trên đất. Nhà, thửa đất, cây trồng bà S vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/8/2018 (Bút lục số 28,29) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Thới Lai, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre giữa bà Trương Thị S (Mẹ ruột) với chị Đồng Thị T (Con gái ruột) đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T là vô hiệu, chị T đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng tặng cho có điều kiện. Do đó, cần phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nguyên đơn bà S khởi kiện có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T thực tế hiện nay bà S đang trực tiếp quản lý, sử dụng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bà S đang cất giữ nên Hội đồng xét xử không buộc chị T phải trả lại thửa đất tặng cho và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là hoàn toàn phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Đề nghị của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho phía nguyên đơn bà Trương Thị S tại phiên Tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 12.709.000 đồng, chi phí định giá tài sản số tiền 1.000.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng số tiền là 13.709.000 đồng (Mười ba triệu bảy trăm lẻ chín nghìn đồng). Chi phí tố tụng này nguyên đơn bà S đã tạm ứng, đã trả và quyết toán xong. Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, bà S tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu chị T hoàn trả lại. Đây là sự tự nguyện của bà S phù hợp Điều 157, 158; Điều 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xét đến.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà S được chấp nhận. Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án. Bị đơn chị T phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 401, 408, 457, 459, 462 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229, Điều 254, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị S (Ba B) đối với bị đơn chị Đồng Thị T (C).

2. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/8/2018 giữa bà Trương Thị S với chị Đồng Thị T đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T (Trong đó đất ở tại nông thôn là 160 m², đất

trồng cây lâu năm là 4106,4 m², đất chuyên trồng lúa nước 259,3 m²) đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Thới Lai, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

(Kèm theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2022).

3. Thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện Bình T (Trong đó đất ở tại nông thôn là 160 m², đất trồng cây lâu năm là 4106,4 m², đất chuyên trồng lúa nước 259,3 m²) bà Trương Thị S đang quản lý, sử dụng thì tiếp tục quản lý, sử dụng và sở hữu.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 802774, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04704 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho chị Đồng Thị T ngày 20/8/2018 đối với thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4525,7 m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện B, tỉnh T và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Trương Thị S theo quy định của pháp luật khi bà S có yêu cầu.

5. Chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị S tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và đã quyết toán xong, không yêu cầu hoàn trả lại.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Đồng Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Trương Thị S là người cao tuổi không có nộp tiền tạm ứng án phí nên không có hoàn trả.

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, 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.

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa Tòa cũng có quyền làm

đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- Sở TN&MT tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Bình Đại;
- Chi cục THA dân sự huyện Bình Đại;
- CN.VP ĐKĐĐ huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- UBND xã Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hồng Phương