

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC THỌ
TỈNH HÀ TĨNH

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

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 21/5/2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền
sở hữu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC THỌ, TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đình Thông.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Xuân Toàn và ông Lê Như Long.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hồng Na - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Thọ tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đức Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-DS ngày 19/03/2024 và thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/2024/TB-TA ngày 03/5/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị K; sinh năm: 1941; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1947; địa chỉ: Thôn Q, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H1, bà Nguyễn Thị L. Có mặt tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1964; địa chỉ: Xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm: 1942; địa chỉ: Thôn Q; xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Trần Thị K** trình bày:*

Vào năm 1993, theo chủ trương của Nhà nước vợ chồng bà **K** có làm đơn xin xét duyệt và được cấp bán cho một mảnh đất có diện tích 500 m², khoản tiền mua đất này là của cả gia đình bà **K**, trong đó có cả tiền của hai vợ chồng con trai bà **K**, vì gia đình sinh sống và ở chung trong một nhà. Khi làm hồ sơ thủ tục thửa đất này do một người đứng tên vì chồng bà **K** là **Nguyễn Khắc H2** đã yếu nên để cho bà **Trần Thị K** đứng tên (hiện nay vẫn còn Biên lai nộp tiền đất do ông **Nguyễn Khắc H2** ký nộp). Đến cuối năm 2000 gia đình bà **K** được **UBND huyện Đ** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu P 786018 cấp ngày 20/12/2000, mang tên **Trần Thị K**, có diện tích 500 m², tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại **B, thôn M (cũ), xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh**. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà **K** sử dụng đất ổn định và đóng nộp nghĩa vụ thuế đầy đủ với Nhà nước. Đến năm 2008, khi em gái bà **K** tên là **Trần Thị H** (trú tại **xóm Q, xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên**) về quê chơi, có trình bày hoàn cảnh gia đình rất khó khăn và muốn xin mượn bà một thửa đất để sau này về quê làm nhà ở sinh sống lúc tuổi già. Vốn là chỗ chị em ruột, từ trước đến nay sống tình cảm, luôn giúp đỡ nhau và chị em chưa hề có mâu thuẫn gì với nhau, lúc đầu bà không có ý định cho em gái mượn đất để ở, nhưng vì em gái bà năn nỉ, kể về hoàn cảnh gia đình ở tỉnh Thái Nguyên rất khó khăn về vật chất và tinh thần, mặt khác bà nghĩ gia đình bà chỉ có 02 chị em gái, nên bà cũng muốn lúc về già hai chị em được ở gần nhau, vì vậy bà đã đồng ý và viết tay giấy cho em gái mượn mảnh đất nói trên để về ở gần nhà với bà, theo thỏa thuận bằng miệng là không sang tên quyền sử dụng đất, mà mảnh đất này vẫn mang tên bà **Trần Thị K**. Sau khi viết tay giấy thỏa thuận này, bà **Trần Thị H** đã lợi dụng sự nhẹ dạ, cả tin và tình thương của bà **K** đối với bà **H**, nên đã lừa bà **K** đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cho bà **H** xem và bà **H** lấy luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy viết tay về việc cho mượn đất của bà sau đó bà **H** đi đánh máy, chỉnh sửa lại nội dung theo mục đích của bà **H** mà bà không hề hay biết việc này. Sau đó bà **H** đã đưa tờ giấy đánh máy đã được bà **H** chỉnh sửa nội dung khác về nói với bà **K** "em đánh máy lại gọn gàng nhờ chị ký lại giúp em". Lúc đó bà nghĩ là nội dung giấy này cũng giống như nội dung giấy viết tay chị em đã thống nhất trước đó nên bà **K** đã ký vào mà không kiểm tra lại thông tin. Sau khi đã hoàn tất thủ tục thì bà **H** cầm các giấy tờ này đi ra tỉnh Thái Nguyên, một thời gian sau bà **H** về yêu cầu bà ký vào giấy tờ để làm thủ tục sang tên mảnh đất này cho bà **H**, để bà **H** bán lại cho người khác chứ không phải về để ở. Lúc này bà **K** mới biết bà **H** đã lừa dối bà **K** và bà **K** mới phát hiện mục đích xin mượn đất không phải là để về ở mà để bán cho người khác nên bà **K** đã không đồng ý ký vào thủ tục sang tên. Sau đó bà **H** và con trai đã nhiều lần về chửi bới, xúc phạm, gây áp lực để buộc bà ký vào thủ tục sang tên. Trước những việc làm sai trái, thiếu chuẩn mực đạo đức của bà **H** và con trai bà **H**, gia đình bà quyết định sẽ không bao giờ đồng ý cho bà **H** về ở trên mảnh đất này nữa. Do đó bà **K** làm đơn yêu cầu Toà án nhân dân huyện Đức Thọ:

- Hủy hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất do bà **H** lập ngày 22/01/2008 vì nội dung trong giấy thỏa thuận này không đúng mục đích như ban đầu của gia

đình bà là cho bà H mượn về để ở chứ không phải sang tên để bán mảnh đất, nội dung trong thỏa thuận này có sự lừa dối, không trong sáng. Mặt khác, vào thời điểm làm giấy tặng cho quyền sử dụng đất, con gái của bà K tên là Nguyễn Thị Minh H1 (trú tại huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên) và con trai Nguyễn Đức Q là người được hưởng quyền thừa kế trên mảnh đất này cũng không hề hay biết và không đồng ý việc cho mảnh đất này.

- Yêu cầu bà Trần Thị H (có địa chỉ thường trú tại: xã Y, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên) trả lại cho gia đình bà G chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu P 786018 do UBND huyện Đ cấp ngày 20/12/2000, mang tên Trần Thị K.

Trong bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Q trình bày:

Vào năm 1993, bố mẹ ông Q được UBND xã Đ xem xét bán cho một mảnh đất tại thôn M cũ (nay là thôn S), xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh và được bố của ông Q là ông Nguyễn Khắc H2 nộp tiền. Nguồn gốc số tiền ông H2 nộp là của ông H2, bà K và một phần của vợ chồng ông Q và bà L. Do ông H2 đã yếu nên năm 2000 làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của mẹ ông Q là bà Trần Thị K. Đến cuối năm 2000 bà K được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu P 786018 cấp ngày 20/12/2000, mang tên Trần Thị K, có diện tích 500 m², tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại B, thôn M cũ (nay là thôn S) xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh. Đến năm 2008 gia đình bà Trần Thị H từ Thái Nguyên về chơi được khoảng 01 tuần thì đưa ra cho ông Q một mảnh giấy và nói với ông Q “Sau này đi về quê ở với mẹ (Trần Thị K) có mảnh đất cho đi về ở cùng, cháu ký cho đi một chữ”. Vì ông Q thấy trên giấy đó mẹ là bà Trần Thị K đã ký và cũng tin tưởng bà H nên ông Q đã ký làm chứng luôn mà không cảnh giác gì. Sau khi lấy được chữ ký của ông Quảng bà Trần Thị H ở lại thêm khoảng 01 ngày rồi mang cả giấy đó và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi lúc nào ông Q không biết. Khi bà H đi một thời gian thì có người hỏi sao lại bán đất nên gia đình ông Q mới biết bà H xin đất không phải để ở mà để bán nên cả gia đình ông Q nhất quyết không cho nữa. Sau đó bà H về chơi một thời gian thì bà H nói với bà K là “Mẹ con mày lừa tao nói cho tao về ở mà không cho” nên ông Q mới nói với bà H rằng cho bà H mượn để ở chứ không cho để bán nên giờ bán thì không cho nữa, sau đó gia đình ông Q lên UBND xã Đ có ý kiến không cho thừa đất trên cho bà H nữa. Một thời gian sau, bà H cùng con trai về nhiều lần xuống xúc phạm, chửi bới nhưng gia đình ông Quảng q không tặng cho nữa và không làm thủ tục sang tên. Do đó, ông Q yêu cầu Toà án huỷ giấy tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 do bị lừa dối và yêu cầu bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông.

Trong bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn T trình bày:

Trước đây, gia đình bà Trần Thị K đã cho bà Trần Thị H một mảnh đất có diện tích 500m², thuộc khu V, thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh, vấn đề này đã có

giấy tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 do bà **K** ký với tư cách là người làm giấy, ông Quảng ký với tư cách là người làm chứng trong gia đình và đã được chính quyền địa phương xác nhận. Do thời điểm đó bà **H** chưa về hưu và tin tưởng nhau nên bà **H** chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản chất nguồn gốc thửa đất này là do vợ chồng ông **T** và bà **H** gửi tiền về để mua khoảng năm 1995 và hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này mang tên **Trần Thị K** đang do vợ của ông **T** là bà **H** đang cất giữ. Nay bà **K** yêu cầu huỷ hợp đồng và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông **T** và bà **H** không chấp nhận và yêu cầu Tòa án xử lý vụ án theo quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại địa phương và văn bản gửi Tòa án UBND xã Đ xác định:

Tại thôn S, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh có thửa đất số 260, tờ bản đồ số 15, diện tích 536 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P786018 mang tên **Trần Thị K**.

- Nguồn gốc đất: Đất được UBND xã giao đất ở cho ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K**, thời gian khoảng từ năm 1993 đến 1995; diện tích 500 m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1; nay là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 15, diện tích 536 m²; diện tích sau đo đạc bản đồ địa chính mới tăng 36 m² so với diện tích được cấp năm 1993 là do đo đạc bản đồ địa chính mới theo hiện trạng thửa đất, thửa đất này chưa được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc nên xã chưa xét để cắt phần diện tích tăng này là đất lưu không đường tỉnh lộ 5 cũ nay là đường quốc lộ 281.

- Phiếu thu tiền đất được lập ngày 13/11/1993 của UBND xã về việc thu tiền lệ phí đất ở **đường E** với số tiền: 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng chẵn) thu tiền giao đất ở cho ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K**, diện tích 500 m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1; nay là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 15.

- Về hồ sơ, danh sách các hộ được cấp đất năm 1993 hiện không có hồ sơ lưu tại xã nữa.

- Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên bà **Trần Thị K**: Tại thời điểm cấp giấy quyền sử dụng đất theo quy định chỉ ghi tên một người đại diện hộ gia đình.

Tại biên bản xác minh lập ngày 08/01/2024 ông **Lê Văn H3** nguyên chủ tịch UBND xã Đ nhiệm kỳ 2007 – 2020 trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2008 ông **H3** đang là chủ tịch UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh ông **H3** có ký xác nhận vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị K** và bà **Trần Thị H**. Sau đó ông **H3** không nhớ chính xác về thời gian, nhưng khoảng năm 2011 đến 2012 bà **Trần Thị K** đã nhiều lần đến UBND xã Đ yêu cầu dừng lại việc chuyển nhượng và không tặng cho **Trần Thị H** nữa, sau đó UBND xã tổ chức hòa giải vào ngày 05/10/2012 nhưng không thành, tuy nhiên do đã lâu nên thời điểm đó ông **H3** không nhớ rõ bà **Trần Thị K** có yêu cầu bằng văn

bản hay không. Do hồ sơ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đầy đủ và bà **Trần Thị K** đã nhiều lần đến **UBND xã Đ** yêu cầu dừng lại việc chuyển nhượng và không tặng cho quyền sử dụng đất cho bà **Trần Thị H** nữa nên **UBND xã Đ** không đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trần Thị K** và bà **Trần Thị H**.

Tại công văn số 811/CV-VPĐK ngày 15/12/2023 của Văn phòng Đ1 chi nhánh H4 - Hà Tĩnh thể hiện:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại kho lưu trữ của Chi nhánh **văn phòng Đ2 - Đ** đến thời điểm hiện tại chưa tìm thấy hồ sơ lưu trữ Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành P 786018 cấp ngày 20/12/2000 gồm 200,0 m² đất ở và 300,0 m² đất vườn mang tên **Trần Thị K** ở **thôn M, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh**.

Tại công văn số 15/CV-UBND ngày 29/02/2024 của UBND xã Đ thể hiện:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lưu tại xã mà chỉ có bản đồ 299 kèm theo.

Tại công văn số: 1363/UBND-TN ngày 10/5/2024 của UBND huyện Đ về việc trả lời ý kiến Tòa án nhân dân huyện Đức Thọ, cụ thể như sau:

- Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên bà **Trần Thị K**: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Trần Thị K**, đang thực hiện theo Nghị định 64/CP nên trên giấy chứng nhận chỉ có một tên là người đại diện cho gia đình.

- Việc giao đất cho hộ gia đình năm 1993 đến năm 1995, nhưng đến ngày 20/12/2000 mới cấp giấy chứng nhận là do năm 2000 bà **Trần Thị K** mới hoàn thiện hồ sơ, kê khai nên mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số P 786018, ngày 20/12/2000 mà UBND huyện đã cấp cho bà **Trần Thị K** đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Trần Thị K** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Minh H1** và bà **Nguyễn Thị L** đều có văn bản uỷ quyền cho ông **Nguyễn Đ** Quảng đại diện tham gia tố tụng và thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong quá trình giải quyết các vấn đề tranh chấp tại Tòa án. Bị đơn bà **Trần Thị H** có văn bản uỷ quyền cho ông **Nguyễn T** được toàn quyền thay bà **Trần Thị H** làm việc, ký tên vào các loại giấy tờ theo yêu cầu của Tòa án. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập các bên đương sự để hoà giải hai lần nhưng không thành và tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự vẫn không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và giữ nguyên yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án và đề nghị:

* *Về tố tụng:* Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

* *Về nội dung:*

Đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 vô hiệu toàn bộ, buộc bà **Trần Thị H** phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 786018 mang tên **Trần Thị K**.

Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm b khoản 1 Điều 3, điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2015 về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà **Trần Thị H** (là người cao tuổi).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Ngày 23/10/2023 nguyên đơn bà **Trần Thị K** nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 và yêu cầu bà **Trần Thị H** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp về quyền sở hữu” được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại **thôn M, (nay là thôn S), xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh** ngày 22/01/2008 được ký kết tại **xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh** nên nơi hợp đồng được thực hiện chính là tại **thôn M, (nay là thôn S), xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh**. Hội đồng xác định tranh chấp chính trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, nên cần phải được giải quyết trong cùng một vụ án đối với yêu cầu “Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Xét thấy hai quan hệ tranh chấp này liên quan mật thiết với nhau nên cần được giải quyết trong cùng một vụ án sẽ đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được toàn diện và triệt để là có căn cứ.

Cùng với đó, nguyên đơn đã có đơn cam kết chỉ khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Đức Thọ do đó Toà án nhân dân huyện Đức Thọ thụ lý giải quyết vụ án này có là có căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:*

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này các đương sự đều không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án ra bản án nên Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu này là có căn cứ quy định tại 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu bà **Trần Thị H** phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử xét thấy đây là trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét về thời hiệu khởi kiện là có cơ sở.

[2] Về nguồn gốc thửa đất :

Tại công văn số 15/CV-UBND ngày 29/02/2024 của **UBND xã Đ** cho biết: Nguồn gốc thửa đất là do UBND xã giao đất ở cho ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K**, thời gian khoảng từ năm 1993 đến năm 1995; diện tích 500 m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1, thửa đất này được đo chung với tổng diện tích đất là 50780 m² được ký hiệu chữ M là đất sản xuất nông nghiệp.

Tại công văn số 22/CV-UBND ngày 09/4/2024 của **UBND xã Đ** cho biết: Đất được UBND xã giao đất ở cho ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K**, thời gian khoảng từ năm 1993 đến 1995; diện tích 500 m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1; nay là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 15, diện tích 536 m²; Phiếu thu tiền đất được lập ngày 13/11/1993 của UBND xã về việc thu tiền lệ phí đất ở **đường E** với số tiền: 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng chẵn) thu tiền giao đất ở cho ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K**, diện tích 500 m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1; nay là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 15.

Tại công văn số: 1363/UBND-TN ngày 10/5/2024 của **UBND huyện Đ** cho biết: Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tên bà **Trần Thị K**: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Trần Thị K**, đang thực hiện theo Nghị định 64/CP nên trên giấy chứng nhận chỉ có một tên là người đại diện cho gia đình. Việc giao đất cho hộ gia đình năm 1993 đến năm 1995, nhưng đến ngày 20/12/2000 mới cấp giấy chứng nhận là do năm 2000 bà **Trần Thị K** mới hoàn thiện hồ sơ, kê khai nên mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo phiếu thu ngày 13/11/1993 của **UBND xã Đ** xác định **Nguyễn Khắc H2** đã nộp lệ phí đất tại **đường E** (đã được **UBND xã Đ** xác định là diện tích 500 m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1; nay là thửa đất số 260, tờ bản đồ số 15) vào ngày 13/11/1993 với số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) cho nên việc **UBND xã Đ** xác nhận nguồn gốc đất được UBND xã giao đất ở cho ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K** là có căn cứ.

Tại bản sao giấy khai kết hôn số 14 năm 1958 xét thấy ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K** là vợ chồng hợp pháp, ông bà đã đăng ký kết hôn với nhau vào ngày 08/12/1958 tại **UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh**.

Tại trích lục khai tử số 45/2024/TLKT-BS của UBND xã Đ thể hiện ông Nguyễn Khắc H2 đã mất vào ngày 13/01/2001, còn việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 786018 được cấp ngày 20/12/2000 chỉ mang tên bà Trần Thị K thì UBND xã, UBND huyện đã xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chỉ ghi tên một người đại diện gia đình.

Do vậy, Hội đồng xét xử xác định thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, có diện tích 500 m², đo đạc lại là 536 m² có địa chỉ tại B, thôn M cũ (nay là thôn S) xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh là bất động sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng ông H2 và bà K là có căn cứ theo quy định của Luật Hôn nhân và Gia đình.

[3] Xét việc ông Nguyễn T cho rằng nguồn gốc đất tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, có diện tích 500 m², đo đạc lại là 536 m² có địa chỉ tại B, thôn M cũ (nay là thôn S) xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh là do vợ chồng ông Nguyễn T và bà Trần Thị H bỏ tiền ra mua là không có cơ sở bởi vì:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc gửi tiền về cho bà K mua đất nhưng ông T và bà H đều không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Tại phiên tòa ông T có trình bày rằng vì thời gian đã lâu nên vợ chồng ông không còn lưu giữ chứng cứ nhưng ông T nhớ là vợ chồng ông T đã gửi 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) về mua đất vào khoảng năm 1995, trong khi đó tại phiếu thu tiền lệ phí đất thì ông Nguyễn Khắc H2 đã nộp tiền mua đất vào ngày 13/11/1993 với số tiền là 1.200.000 đồng. Do đó, việc ông T trình bày là mâu thuẫn với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét việc bà K, ông T và ông Q khai có giấy viết tay liên quan đến việc cho mượn đất để ở:

Các bên đương sự đều khai có giấy viết tay sau đó mới được đánh máy lại Giấy tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2008 tuy nhiên các bên đều khai do thời gian đã lâu nên đã bị thất lạc và không có ai làm chứng cho sự việc này cũng như không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho sự việc này nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị K yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2008 Hội đồng xét xử nhận thấy:

Do việc tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng lập ngày 22/01/2008 chưa được thực hiện mà có nội dung và hình thức khác với quy định tại Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 để áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 là hợp đồng được thể hiện dưới hình thức bằng văn bản, có chữ ký của các bên và được UBND xã Đ công chứng nên hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 722 Bộ

luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, nội dung của hợp đồng này là không hợp pháp bởi vì: Theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.* Ở thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất bà **K** không có quyền định đoạt đối với thửa đất bởi vì: Như đã phân tích ở trên, nguồn gốc thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông **Nguyễn Khắc H2** và bà **Trần Thị K**, ông **Nguyễn Khắc H2** chết vào ngày 13/01/2001 không để lại di chúc và thửa đất nói trên chưa được chia thừa kế theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 678 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên chưa có căn cứ để xác định kỹ phần của từng người thuộc hàng thừa kế là bao nhiêu m² đất. Căn cứ tại Điều 679 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết”*. Do vậy, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **Nguyễn Khắc H2** bao gồm: Bà **Trần Thị K** là vợ, ông **Nguyễn Đức Q** và bà **Nguyễn Thị Minh H1** là con ruột, nhưng không được những người đồng thừa kế này đồng ý và ký tên vào hợp đồng. Cho nên bà **K** không có quyền thực hiện việc tặng cho toàn bộ thửa đất là di sản thừa kế. Do đó, việc bà **K** tặng cho thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, có diện tích 500 m², đo đạc lại là 536 m² có địa chỉ tại **B, thôn M cũ (nay là thôn S) xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh** cho bà **Trần Thị H** khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *“Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu”*. Như vậy, nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 bị vô hiệu toàn bộ là có căn cứ theo quy định tại Điều 128 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc bà **K** khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận do đó Hội đồng xét xử xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

[6] Xét yêu cầu bà **Trần Thị H** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 786018:

Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao Về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử quy định *“Nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất thì Tòa án nhân dân sẽ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.”* Trong vụ án này, bà **Trần Thị H** không phải là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất thửa đất số 215, tờ bản đồ số 01, có diện tích 500 m², đo đạc lại là 536 m² có địa chỉ tại **thôn M cũ (nay là thôn S) xã Đ, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 786018 mang tên **Trần Thị K** nên việc chiếm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này là không hợp pháp. Vì vậy, việc bà **K** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà **Trần Thị H** trả lại Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số P 786018 là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 vô hiệu toàn bộ:

Hội đồng xét xử xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 là hợp đồng vô hiệu toàn bộ do đó việc tặng cho quyền sử dụng đất không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm ký kết hợp đồng, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà **Trần Thị Hòa s** là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 2 Điều 184, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, khoản 2 Điều 155, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 429, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 410, Điều 722, Điều 723 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 678, Điều 679 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị K**:

Hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2008 giữa bà **Trần Thị H** và bà **Trần Thị K**.

Buộc bà **Trần Thị H** phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 786018 cho bà **Trần Thị K**.

2. Về án phí: Bà **Trần Thị H** là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 21/5/2024). Đương sự vắng

mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả 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.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND huyện Đức Thọ;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Đức Thọ;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đình Thông