

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 70/2020/ĐS-ST

Ngày: 25-9-2020

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản;
Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất
vô hiệu, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
QSD đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát;
2. Bà Bùi Phước Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2019 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2020/QĐXX-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2020/QĐDS-ST ngày 09-9-2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1967; Địa chỉ cư trú: Khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị L: Chị Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đường B, khu phố M, phường M, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 06-11-2018); Có mặt.

Bị đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1946; Địa chỉ cư trú: Đường Điện Biên Phủ, khu Khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L: Anh Nguyễn Phi L, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 08-6-2020); Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Hồng N, sinh năm 1970 và chị Nguyễn Thị Trúc H, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: Đường ĐBP, khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Anh N có mặt, chị H vắng mặt.

2. Chị Phạm Thị Mỹ H1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đường ĐBP, khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. Chị Phạm Thị Mỹ H2, sinh năm 1973; Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường ĐBP, khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ cư trú: Đường LLQ, khu phố B, phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

4. Chị Phạm Thị Mỹ H3, sinh năm 1976; Địa chỉ: Đường ĐBP, khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ cư trú: Tổ 13, ấp 4, xã A, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

5. Chị Phạm Thị Mỹ P, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đường ĐBP, khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị H1, chị H2, chị H3, chị P: Chị Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đường 30/4, khu phố M, phường M, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

6. Văn phòng Công chứng LTT; Địa chỉ trụ sở: Đường VTS, khu phố B, phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Tâm T, sinh năm 1974, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng LTT; Vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26-3-2019 của nguyên đơn chị Phạm Thị Mỹ L, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp là chị Nguyễn Thị Loan T trình bày:

Ông X và bà L chung sống với nhau từ năm 1964, không có đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống ông bà có tài sản chung vợ chồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất cũ 94 (thửa mới 3), tờ bản đồ cũ 12 (tờ bản đồ mới là 32) tọa lạc khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ông X chết năm 1980, không để lại di chúc. Cha ông X là Phạm Văn G chết năm 1975; mẹ là Đoàn Thị G chết năm 1984 không có giấy chứng tử. Ông X và bà L có 06 người con ruột là: Phạm Thị Mỹ L, Phạm Hồng N, Phạm Thị Mỹ H1, Phạm Thị Mỹ H2, Phạm Thị Mỹ H3, Phạm Thị Mỹ P. Ông X không có cha mẹ nuôi, không có con riêng và con nuôi.

Do ông X chết, các con còn nhỏ nên bà L đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 29-3-1996 bà L được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên với diện tích 470m².

Ngày 25-7-2018 bà L có ký hợp đồng tặng cho anh N quyền sử dụng thửa đất 3, tờ bản đồ 32 tọa lạc khu phố NP, phường NT, thành phố TN; trong hợp đồng không có ghi tặng cho nhà ở và các tài sản gắn liền trên phần đất này. Hợp đồng có kèm theo điều kiện được quy định tại Điều 6 anh N khi nhận tài sản phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà L đến suốt đời.

Ngày 19-9-2018 anh N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CS07738 đối với phần đất trên với diện tích 523m². Hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Tây Ninh đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay chưa chuyển giao cho anh N.

Ngày 25-9-2018 bà L cùng các con gái làm đơn khiếu nại về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh thành phố Tây Ninh, các bên hòa giải không thành nên chị L khởi kiện ra Tòa án giải quyết. Hiện nay, bà L và chị Huê sinh sống trên nhà, đất này, chưa giao cho anh N.

Tại đơn khởi kiện ngày 26-3-2019, quá trình giải quyết vụ án chị L yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật của ông X để lại trong khối tài sản chung của ông X, bà L là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 3, tờ bản đồ 32 tọa lạc khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa bà L và anh N vào ngày 25-7-2018 vô hiệu.

Ngày 23-10-2019, chị L làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N.

Ngày 24-9-2020 chị L đã có văn bản rút phần yêu cầu khởi kiện về chia di sản thừa kế của ông X để lại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của chị L trình bày rút các yêu cầu khởi kiện này, giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa bà L và anh N vào ngày 25-9-2018 vô hiệu, bởi các lý do sau:

- + Quyền sử dụng đất tặng cho anh N có 01 phần là di sản thừa kế của ông X để lại, việc bà L tự ý định đoạt tài sản nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế của ông X.

- + Tài sản quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền trên đất không thể tách rời nhưng trong hợp đồng bà L chỉ tặng cho anh N quyền sử dụng đất mà không cho nhà ở, tài sản trên đất là không phù hợp với quy định pháp luật.

- + Tài sản nhà, đất nói trên là tài sản duy nhất và là nơi sinh sống duy nhất của bà L và chị H.

- + Bà L ký hợp đồng với anh N là nhằm mục đích để anh N vay vốn Ngân hàng, tại thời điểm ký hợp đồng mắt bị mờ, không đọc được chữ nên không biết ký vào văn bản

ngày 25-7-2018 là tặng cho anh N nhà, đất. Công chứng viên không đọc lại nội dung hợp đồng cho bà L mà chỉ hướng dẫn cho bà ký vào văn bản đã soạn sẵn nội dung.

+ Anh N đi làm tài xế đi từ sáng đến tối mới về nhà ngủ không chăm sóc, phụng dưỡng bà L; mọi vấn đề chăm sóc, phụng dưỡng, tiền bạc để nuôi sống bà L là do các con gái ruột của bà L cung cấp.

Chị L tự nguyện chịu về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ về tài sản tranh chấp.

Theo các biên bản lấy lời khai của bị đơn Võ Thị L, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà là ông Nguyễn Phi L trình bày:

Bà L thống nhất về quá trình chung sống vợ chồng giữa bà với ông X, có các con chung, cha mẹ ruột của ông X như nguyên đơn trình bày. Nguồn gốc thửa đất 3, tờ bản đồ 32 tọa lạc khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là do cha mẹ chồng để lại cho bà, đây cũng là tài sản chung của bà và ông X. Năm 1980 ông X chết không để lại di chúc.

Đến năm 1992-1993 bà L đi đăng ký kê khai phần đất nêu trên, đến năm 1996 bà L được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02343/QSDĐP4. Từ khi bà được cấp giấy cho đến năm 2018 không có ai tranh chấp.

Năm 2018 anh N có chở bà đến Ủy ban nhân dân phường Ninh Thạnh và Văn phòng Công chứng Lương Tâm T để ký tên vay tiền Ngân hàng, bà không biết văn bản ký tên là văn bản tặng cho anh N nhà, đất vì bà cũng không đọc lại nội dung văn bản, không được công chứng viên cho biết nội dung văn bản. Khi biết sự việc bà đã báo cho các con biết, gia đình đã làm đơn gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh thành phố Tây Ninh để ngăn chặn, cho đến nay anh N chưa nhận được giấy đất, bà cũng chưa giao nhà, đất cho anh N. Sau khi xảy ra tranh chấp, anh N không chăm sóc bà L nữa, đi làm suốt ngày tối mới về nhà ngủ, bà được các con gái chăm sóc, nuôi dưỡng.

Bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của chị L và đồng ý chia phần đất cho các con phân di sản của ông X để lại, còn phần của bà thì để lại cho bà quản lý.

Tại phiên tòa, bà L thay đổi ý kiến không đồng ý chia di sản thừa kế của ông X để lại, mong muốn để lại tài sản sau này cho con cháu ở hoặc làm nhà thờ. Thống nhất tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và anh N là vô hiệu.

** Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hồng Ngự trình bày:*

Anh thống nhất về quá trình chung sống ông X và bà L có cha mẹ ruột, các con ruột như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn. Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là do ông G, bà G cho riêng bà L, không phải là tài sản chung vợ chồng của ông X và bà L; vì ông X chết năm 1980, bà G chết năm 1984 sau đó bà L đi đăng ký kê khai được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996.

Năm 2018 anh có chở bà L đi làm giấy tờ tại Ủy ban nhân dân phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh và đến Văn phòng công chứng Lương Tâm T ký hợp đồng tặng cho nhà, đất. Tại đây công chứng viên có đọc lại nội dung hợp đồng cho bà L nghe và ký tên, bà cũng là người biết chữ, biết đọc văn bản; bà L vẫn minh mẫn, sáng suốt, ý chí của bà L là tặng cho anh toàn bộ nhà đất, tài sản trên thửa đất số 3, tờ bản đồ 32 tọa lạc khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng tặng cho kèm theo điều kiện anh là người phụng dưỡng, chăm sóc bà L đến suốt đời.

Sau đó anh tiến hành làm thủ tục sang tên, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình làm đơn ngăn chặn cho rằng phần đất này là tài sản chung của ông X và bà L nên đến nay anh vẫn chưa nhận được giấy tờ đất.

Từ xưa đến nay vợ chồng anh sinh sống trên nhà, đất tranh chấp, vẫn quan tâm, chăm sóc bà L; kể từ sau khi ly hôn, chị H2 mới về đây sinh sống, chăm sóc bà L.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị L về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh, không đồng ý chia di sản thừa kế của ông X để lại vì nhà, đất bà L tặng cho anh là tài sản riêng của bà L, không phải là tài sản chung của ông X và bà L. Anh là con trai duy nhất nên bà L để lại tài sản cho anh để thờ cúng tổ tiên và tạo điều kiện cho anh vay tiền Ngân hàng làm ăn, phụng dưỡng bà L.

** Theo bản tự khai của chị H1, chị H2, chị H3, chị P và người đại diện hợp pháp của các chị trình bày:* Nguồn gốc tài sản tranh chấp trong vụ án là tài sản chung của ông X và bà L được thừa hưởng của ông bà nội để lại. Bà L tặng cho anh N tài sản này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chị. Do vậy các chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị L.

Quá trình giải quyết vụ án các chị đồng ý chia di sản thừa kế của ông X để lại, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của các chị và chị H2, chị P không yêu cầu chia di sản thừa kế của ông X để lại; đồng ý tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25-7-2018 giữa bà L và anh N vô hiệu.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-6-2020, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Lương Tâm T trình bày:* Ngày 25-7-2018 bà L có ký hợp đồng tặng cho anh N quyền sử dụng thửa đất 3, tờ bản đồ số 32 với diện tích 523m² tọa lạc tại khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh nhưng không tặng cho các tài sản gắn liền trên phần đất này. Hợp đồng tặng cho có điều kiện anh N phải chăm sóc, phụng dưỡng bà L đến suốt đời. Tại thời điểm ký hợp đồng, sức khỏe bà L bình thường, tinh thần minh mẫn; bà L, anh N có đọc lại nội dung trước khi ký hợp đồng tặng cho. Văn phòng công chứng Lương Tâm T không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Trúc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến về vụ kiện.*

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa. Chị H vắng mặt tại phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123 của Bộ luật Dân sự, Điều 118 của Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Mỹ L về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị L và anh Phạm Hồng N vào ngày 25-7-2018 vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật đối với di sản của ông Phạm Văn X và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại vấn đề này theo quy định pháp luật.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của chị L và nội dung vụ án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do bị đơn bà L cư trú tại phường NT, thành phố TN nên Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Khoản 5, 11 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng chị Nguyễn Thị Trúc H không đến Tòa làm việc, không cung cấp các tài liệu, chứng cứ, văn bản trình bày ý kiến về vụ kiện nên phải chịu hậu quả pháp lý về vấn đề này. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị H theo quy định tại Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của chị L là tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 3, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà L và

anh N vào ngày 25-7-2018 vô hiệu; rút lại phần yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của ông X theo quy định pháp luật và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Ngự.

Bị đơn bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị P, chị H1, chị H2, chị H3 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị Linh. Riêng anh N không yêu cầu chia di sản thừa kế của ông X để lại; không chấp nhận tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh và bà L vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của chị L về chia di sản thừa kế của ông X để lại theo quy định pháp luật:

Các đồng thừa kế theo pháp luật của ông X gồm chị L, chị H1, chị P, chị H2, chị H3, bà L, anh N đều thống nhất không yêu cầu chia di sản thừa kế của ông X để lại. Tại văn bản ngày 24-9-2020 và tại phiên tòa chị L rút lại yêu cầu chia di sản thừa kế của ông X, đây là ý chí tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của ông X theo quy định tại Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại vấn đề này theo quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và anh N là vô hiệu:

Về hình thức: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 3, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà L và anh N vào ngày 25-7-2018, hợp đồng công chứng số 6364, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng LTT.

Về nội dung hợp đồng:

Xét nguồn gốc tài sản tặng cho: Ngày 29-3-1995 bà L được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02343 QSDĐ/D4 đối với phần đất nêu trên, qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Tây Ninh xác định phần đất trên là cấp cho bà L. Tuy nhiên tại tòa bà L, các đương sự đều thừa nhận phần đất có nguồn gốc của ông G, bà G để lại; bà L thừa nhận phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng giữa bà và ông X. Sau khi ông X chết không để lại di chúc, tài sản này chưa được phân chia, bà L đi kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2018 không có ai tranh chấp. Chị L cho rằng việc bà L tự định đoạt tài sản trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế của ông X.

Xét về ý chí của chủ thể khi giao kết hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà L trình bày có ký tên vào văn bản mà bà không biết đây là hợp đồng tặng cho anh N nhà, đất vì mục đích của bà là ký giấy tờ cho anh N đi vay tiền Ngân hàng. Lời trình bày này phù hợp với giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà L nhằm mục đích để vay vốn được Ủy ban nhân dân phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh xác nhận ngày 25-7-2018 có trong hồ sơ lập hợp đồng tặng cho do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây

Ninh chi nhánh thành phố Tây Ninh cung cấp. Sau khi biết sự việc bà L cùng các con gái ruột đã có đơn ngăn chặn đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Tây Ninh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N. Đến nay bà cũng chưa giao nhà, đất cho anh N cho thấy ý chí của bà L không muốn tặng cho anh N nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất.

Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho ngày 25-7-2018, trên phần đất đã có 01 căn nhà cấp 4, cây trái và tài sản khác gắn liền trên đất. Anh N xác định được tặng cho toàn bộ tài sản này nhưng hợp đồng không thể hiện nội dung anh N được tặng cho tài sản gắn liền trên đất; mặt khác bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chưa đủ điều kiện thực hiện việc tặng cho nhà ở là vi phạm Điều 118 của Luật Nhà ở, nội dung hợp đồng vi phạm quy định pháp luật nên bị vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Bà L đang sinh sống với chị H2 trên nhà đất này, ngoài ra bà L không còn chỗ ở nào khác. Tại Điều 6 của Hợp đồng có kèm theo điều kiện khi được tặng cho anh N phải có nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà L đến suốt đời. Theo lời khai của bà L, xác minh những người xung quanh anh N đi làm từ sáng đến chiều tối mới về nhà, không chăm sóc cho bà L, chi phí sinh hoạt, nuôi dưỡng đều do các con gái ruột của bà chu cấp. Tại phiên tòa anh N trình bày do tính chất công việc của anh phải đi làm từ sáng đến tối mới về, bà L vẫn còn sức khỏe để chăm sóc cho bản thân. Điều này cho thấy anh N đã vi phạm điều kiện quy định tại Điều 6 của hợp đồng tặng cho.

Do vậy có căn cứ chấp nhận tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25-7-2018 được ký kết giữa bà L và anh N vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N.

Ngày 24-9-2020 chị L có đơn xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh N nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 217, 218 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên khi giải quyết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu cần phải xem xét đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N.

Ngày 19-9-2018 anh N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07738 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25-7-2018 giữa bà L và anh N, hiện nay Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh thành phố Tây Ninh đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa chuyển giao cho anh N. Do Hợp đồng tặng cho ngày 25-7-2018 vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh không có giá trị pháp lý.

Vì vậy, đương sự được hưởng quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường) để điều chỉnh biên độ thửa đất 3, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh hoặc được nhận lại, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của Tòa án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của chị Linh.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận chị L tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là 6.975.000 (Sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng, đã nộp xong.

Do các yêu cầu của chị L được chấp nhận nên chị L không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí khởi kiện cho chị L.

Theo quy định Luật người cao tuổi thì bà L thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự; Điều 118 của Luật Nhà ở; Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Mỹ L về việc “Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bà Võ Thị L .

1.1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 03 (số cũ 94), tờ bản đồ số 32 (số cũ 12) tọa lạc tại khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bà Võ Thị L và anh Phạm Hồng Ngự vào ngày 25-7-2018, số công chứng 6364, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm T vô hiệu.

1.2. Đương sự được hưởng quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường) để điều chỉnh biến động về thửa đất 3, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh hoặc nhận lại, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của Tòa án.

1.3. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Mỹ L về chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật đối với di sản của ông Phạm Văn X và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07738 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-9-2018 cho anh Phạm Hồng Ngự. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết lại vấn đề này theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Phạm Thị Mỹ L tự nguyện chịu 6.975.000 (Sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận chị L đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị Phạm Thị Mỹ L được nhận lại tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp là 2.800.000 (Hai triệu tám trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0006788 ngày 02-4-2019 và số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0001909 ngày 25-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Tổng cộng chị L được nhận lại số tiền 3.100.000 (Ba triệu một trăm nghìn) đồng.

+ Bà Võ Thị L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. 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./.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TAND tỉnh TN;
- VKSND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Bùi Thị Liên