

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 333/2021/DS-ST

Ngày: 03 - 12 - 2021

*V/v yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, công nhận
phần đất tranh chấp là di sản thừa kế và buộc giao trả
đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản giao đất*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH TIỀN GIANG
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tường.

Các Hội thẩm nhân dân:

- 1. Ông Huỳnh Văn Phó**
- 2. Bà Châu Bích Phượng**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lực - Kiểm sát viên

Từ ngày 02 tháng 12 đến ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2019 về việc tranh chấp “*yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, công nhận phần đất tranh chấp là di sản thừa kế và buộc giao trả đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản giao đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2021/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2021/QĐ-HPT ngày 23/11/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị T, sinh năm 1931 (chết)

Địa chỉ: ấp MH xã TP, CT, tỉnh Tiền Giang

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T:

1/Phan Thị Ngọc A sinh năm 1957 (chết)

Địa chỉ: ấp HP xã HK, CB, tỉnh Tiền Giang.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà A:

1.1 Lê Duy M sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp MH xã TP, CT, tỉnh Tiền Giang

1.2 Lê Thị Thu Thắm sinh năm 1984 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 13/4 đường số 2 phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, TP Hồ Chí Minh

Người đại diện ủy quyền của anh Lê Duy M:

Ông Nguyễn Hoàng A1 sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: ấp LT xã LA, CT Tiền Giang

2/Huỳnh Thị Mỹ H sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp LN xã BÐ, CT, Tiền Giang

3/Huỳnh Thị Mỹ H1 sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp MH xã TP, CT, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện ủy quyền của bà H và bà H1:

Ông Nguyễn Hoàng A1 sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: ấp LT xã LA, CT Tiền Giang

4/ Phan Thị Ngọc D sinh năm 1960 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp HT xã NHL, TT, Long An

5/ Phan Thị Ngọc E sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp MH xã TP, CT, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện ủy quyền của bà E:

Ông Nguyễn Minh T2 sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 564A AB, phường 5, TP MT, tỉnh Tiền Giang

6/ Huỳnh Lý K (chết)

Địa chỉ: ấp MH xã TP, CT, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Phan Thị Ngọc E sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp MH xã TP, CT, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện ủy quyền của bà E:

Ông Nguyễn Minh T2 sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 564A AB, phường 5, TP MT, tỉnh Tiền Giang

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang

Địa chỉ: 11 LL, phường 1, TP MT, Tiền Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T3-Chức vụ Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường

Người đại diện ủy quyền: Ông Đỗ Văn C-Chức vụ Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành (có đơn xin vắng mặt)

3.2 Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt

Địa chỉ: 44-46 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 1, TP Mỹ Tho, Tiền Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh S-Chức vụ Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng mặt)

3.3 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành

Địa chỉ: ấp Cá thị trấn Tân Hiệp, Châu Thành, Tiền Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn C-Chức vụ Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành (có đơn xin vắng mặt)

3.4 Ông Nguyễn Xuân T4 sinh năm 1958 (xin vắng mặt)

3.5 Bà Nguyễn Thị Bé H2 sinh năm 1957 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 27/5 LTHG, phường 6, TP MT, Tiền Giang

3.6 Bà Nguyễn Thị Thanh T5 sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp PT xã TMC, TP MT, Tiền Giang

4. Người làm chứng:

Nguyễn Thị Kiều N sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 7 xã MTN, huyện CL tỉnh Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, ông Nguyễn Hoàng A1 trình bày:**

Nguyên đơn bà Lê Thị T trước đây là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010866.QSDĐ/TP do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Lê Thị T vào ngày 07/3/1997 diện tích còn lại 733,1 m². Trong phần đất này bà T có cho bà Phan Thị Ngọc E là con gái ruột cất căn nhà khoảng 100 m². Do tuổi cao sức yếu bà T để cho bà E tự đứng ra làm thủ tục sang tên nền nhà trên cho bà E. Trong quá trình làm thủ tục lợi dụng tin tưởng của bà T, bà E lừa dối để bà T ký tên vào hợp đồng tặng cho bà E phần đất 733,1 m² của thửa đất trên, hợp đồng tặng cho làm lại văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt. Sau khi bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/9/2018 thì bà T phát hiện yêu cầu bà E sang tên lại thì bà E không đồng ý, sau đó bà E có làm cam kết tại UBND xã Thạnh Phú sẽ trả lại cho bà T diện tích đất còn lại sau khi bà E làm thủ tục tặng cho con của bà E căn nhà và đất diện tích 157 m², bà T không đồng ý nên bà T khởi kiện ra Tòa án huyện Châu Thành yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà E vì bà T bị lừa dối, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc E đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang diện tích 733,1 m².

Sau đó ngày 07/9/2019 bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà E trả lại toàn bộ thửa đất 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² cho bà T.

Đến ngày 02/5/2020 bà T chết, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T là bà Phan Thị Ngọc A, Huỳnh Thị Mỹ H, Huỳnh Thị Mỹ H1 tiếp tục yêu cầu khởi kiện của bà T và ngày 23/11/2020 còn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Xuân T4 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T5 vì bà Ngọc E đã chuyển nhượng cho ông T4, ông T4 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T5, hiện bà T5 đang đứng tên đối với phần đất tranh chấp. Yêu cầu công nhận thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m2 tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang vẫn còn là tài sản của bà Lê Thị T để những người thừa kế của bà T chia thừa kế theo pháp luật.

Căn cứ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà E và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc E đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang diện tích 733,1 m2 vì bà T bị lừa dối, hợp đồng công chứng ký tại nhà bà T không hợp pháp, không có công chứng viên có mặt mà chỉ có nhân viên phòng công chứng tham gia, người làm chứng Nguyễn Thị Kiều N không có mặt mà chỉ ký tên sau đó.

Căn cứ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Xuân T4 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T5 là vì thửa đất đang bị tranh chấp và Tòa án thụ lý vụ án ngày 04/4/2019 nhưng bà E vẫn đem chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông T4 vào tháng 6/2019, ông T4 và vợ bà Bé H2 chuyển nhượng cho bà T5 vào tháng 8/2019 là vi phạm, ngoài ra anh T4 và chị T5 không có tiếp nhận đất này mà chỉ mua bán trên giấy tờ.

*** Theo bản tự khai và quá trình tố tụng, ông Nguyễn Minh T2 trình bày:**

Trước đây bà E không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà E và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc E đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang diện tích 733,1 m2 vì việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T qua bà E là hoàn toàn tự nguyện của các bên được công chứng đúng qui định hiện hành, về nguồn gốc thửa đất thì trước đây

của bà T, bà T có cho bà E 01 phần đất diện tích 210 m² và bà E có xây dựng nhà ở từ 2009, và năm 2010 bà T phân chia cho con bà E là Nguyễn Thị Thanh T5 có làm giấy phân chia đất ngày 22/12/2010 có sự đồng ý của các con bà T thống nhất giao lại cho Nguyễn Thị Thanh T5 toàn quyền quản lý sử dụng định đoạt với phần đất 210 m².

Tại phiên tòa hôm nay, phía bà E thống nhất đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà E đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang diện tích 733,1 m² lý do sau khi bà E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp số 08 tờ bản đồ số 02 diện tích 733,1 m² thì bà E có làm tờ văn bản cam kết tại UBND xã cam kết sau khi làm thủ tục tặng cho căn nhà trên phần đất khoảng 157 m² cho con gái là Nguyễn Thị Thanh T5 xong thì bà E sẽ chuyển phần diện tích còn lại cho bà T, và quá trình làm thủ tục cấp giấy cho bà E đã có sự nhầm lẫn khi cấp giấy đất khi bà E được cấp giấy chủ quyền hết thửa đất số 08 tờ bản đồ 02, bà E sẽ giải quyết hậu quả với ông T4 bằng cách trả lại tiền đã nhận cho ông T4 để ông T4 trả lại đất cho bà E, bà E giao lại đất cho gia đình bà T.

***Theo biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2020 bà Phan Thị Ngọc A trình bày:**

Bà T có cho bà E một nền nhà có chiều ngang 3,2 mét trên nền có 01 căn nhà do bà H1 cất trước, bà E hỏi bà T xin cái nền đồng ý hoàn lại vật liệu xây dựng cho bà H1 thì bà T và các chị em đồng ý, tuy nhiên chỉ cho nền nhà ngang 3,2 mét sau này phát sinh thêm đất là do bà E tự bán, ngoài nền nhà mà bà T cho bà E ở thì bà T không cho mua bán gì hết. Đối với phần đất tranh chấp tôi không đồng ý mua bán chuyển nhượng gì hết.

***Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2020 bà Phan Thị Ngọc D trình bày:** Bà D là con ruột bà T, bà T có 05 con ruột là ba Dung, bà E, bà A, bà H và bà H1. Đối với vụ kiện giữa bà T và bà E thì Bà D không có ý kiến hay yêu cầu gì bởi vì việc tặng cho đất đai Bà D không biết, hiện tại bà T mất thì phần nhà đất bà T để lại Bà D không có yêu cầu chia cho Bà D cũng không xin nhận vì Bà D đã có nhà đất phía bên chồng cho. Đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy tờ tặng cho mà giải quyết theo qui định pháp luật. Việc tranh chấp giữa bà E và bà H1 Bà D không tham dự, Bà D chỉ biết bà T còn có 01 phần đất tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú trên đất có căn nhà thờ do bà H1 quản lý sử dụng, ngoài ra trên đất có các ngôi mộ của gia đình và mộ bà T chôn trên đất.

***Theo công văn số 2140/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/5/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:**

Ngày 07/8/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành có tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị T sang cho Phan Thị Ngọc E, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt chứng nhận, quyền sử dụng đất tặng cho là thửa đất số 08 tờ bản đồ số 02 diện tích 4500 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 0010866 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Lê Thị T những biến động sau khi cấp giấy chứng nhận thửa đất còn lại diện tích 733,1 m² thửa đất tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang. Sau đó chi nhánh chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi cơ quan thuế có ý kiến về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T sang bà E, chi nhánh chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập thủ tục trình Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận, ngày 13/9/2018 Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận cho bà E số vào sổ CS00696. Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ bà T sang cho bà E đã được chi nhánh, văn phòng và Sở tài nguyên và môi trường thực hiện đúng theo trình tự thủ tục qui định tại Điều 79 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đồng thời trước và trong quá trình giải quyết hồ sơ, không có nhận văn bản yêu cầu nào của tổ chức và cá nhân đề nghị ngăn chặn hoặc tạm ngưng cấp giấy chứng nhận liên quan đến thửa đất nêu trên, do đó bà T yêu cầu hủy giấy là không có cơ sở, trường hợp Tòa án có bản án hoặc quyết định hủy giấy chứng nhận thì Sở tài nguyên và môi trường thực hiện theo bản án quyết định của Tòa án.

*** Theo đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 15/11/2021, công văn số 26/BC-CN VPĐKĐĐ ngày 09/5/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, ông Đỗ Văn C chức vụ Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành trình bày:**

Ông Đỗ Văn C vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày trong hồ sơ và yêu cầu giải quyết vắng mặt ông cho đến khi giải quyết xong vụ án. Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất bà T sang bà E chi nhánh đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục qui định tại Điều 79 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đồng thời trước và trong quá trình giải quyết hồ sơ, không có nhận văn bản yêu cầu nào của tổ chức và cá nhân đề nghị ngăn chặn hoặc tạm ngưng cấp giấy chứng nhận liên quan đến thửa đất nêu trên, do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc E số CS00696 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 13/9/2018 thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang là không có cơ sở.

*** Theo đơn trình bày ý kiến ngày 08/5/2019 người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt trình bày:**

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định có văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 7862 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 30/7/2018 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, khi rà soát lại chưa phát hiện vấn đề gì hồ sơ công chứng có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, lời chứng rõ ràng đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của Công chứng viên. Do đó Văn phòng công chứng không đồng ý yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho nêu trên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*** Theo đơn yêu cầu độc lập, bản khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thanh T5 trình bày:**

Vào năm 2019 chị có mua phần đất của anh Nguyễn Xuân T4 và Nguyễn Thị Bé H2 đất thuộc thửa số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m², chị giao đủ tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy. Tuy nhiên do bà T có nhà trên đất và bà sống một mình trên đất nên cho thỏa thuận cho bà ở đỡ khi nào có cất nhà khác hay qua đời thì trả đất cho chị và tự di dời tài sản trên đất để giao đất cho chị. Tới tháng 4/2020 bà T qua đời nhưng các con bà T không di dời tài sản trên đất giao đất cho chị. Do đó đề nghị Tòa án công nhận phần đất là thuộc quyền sở hữu sử dụng của chị, chị yêu cầu những người thừa kế của bà T phải tự tháo dỡ tài sản trên đất như cây trồng, sân xi măng, hàng rào trả đất cho chị, chị đồng ý hoàn lại giá trị theo kết quả định giá của Tòa án, đối với các phần mộ của gia đình bà T nằm trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và phần căn nhà thờ nằm trong đất thổ cư riêng của hộ bà T giữa đất của chị thì chị không có ý kiến.

***Theo bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 04/11/2020 ngày người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân T4 trình bày:**

Ông T4 có mua 01 thửa đất 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² từ bà E, ngày chuyển nhượng 13/6/2019. Tại Điều 03 hợp đồng chuyển nhượng việc giao đất của bà Phan Thị Ngọc E chưa thực hiện nay ông yêu cầu bà E tiếp tục thực hiện để ông giao đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T5 do bà E sai phạm hợp đồng với ông. Do nguyên đơn và bị đơn tranh chấp cả hai không có đơn yêu cầu ngăn chặn đối với thửa đất 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² tại Tòa án và Sở tài nguyên và

môi trường cũng đã cấp giấy là Nhà nước đã công nhận cho ông T4 nên ông không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Theo đơn xin vắng mặt ngày 17/2/2021 người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bé H2 trình bày:** Bà Nguyễn Thị Bé H2 thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Xuân T4, không có ý kiến gì trong vụ án, xin vắng mặt trong quá trình hòa giải xét xử.

***Theo bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 18/01/2021 người làm chứng Nguyễn Thị Kiều N trình bày:** Trước đây khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 7862 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành Tiền Giang giữa bà T và bà E thì chị là người chứng kiến và làm chứng việc ký kết hợp đồng nêu trên. Tại thời điểm ký kết thì chị nhận thấy bà T hoàn toàn minh mẫn không bị lừa dối ép buộc bà T đã nghe công chứng viên đọc qua hợp đồng trên và hiểu rõ, tự nguyện ký kết hợp đồng tặng cho bà E.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, ông T4, bà Bé H2 và người làm chứng Nguyễn Thị Kiều N có đơn yêu cầu xin vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này theo qui định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà E, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ngọc E, yêu cầu trả lại toàn bộ thửa đất cho bà T, người thừa kế quyền và nghĩa vụ bà A bà H và bà H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Xuân T4 và bà Nguyễn Thị Thanh T5, yêu cầu công nhận thửa đất tranh chấp vẫn còn là tài

sản của bà Lê Thị T để những người thừa kế của bà T chia thừa kế theo pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thanh T5 có yêu cầu độc lập yêu cầu tháo dỡ tài sản giao đất.

HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp “*yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, công nhận phần đất tranh chấp là di sản thừa kế và buộc giao trả đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản giao đất*” theo quy định tại khoản 3, khoản 14 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2018”, bản tự khai các đương sự, chứng cứ trong hồ sơ cũng như lời trình bày của đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định:

Vào năm 1997, bà Lê Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010866 QSDĐ/TP ngày 07/3/1997 đối với thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 4500 m² tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang. Trong quá trình sử dụng bà T bán cho nhiều người và xin cấp thổ cư 211,7 m² (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2005 số vào sổ H00142 thửa đất 2156, tờ bản đồ 02) nên diện tích giảm còn 733,1 m². Vào ngày 30/7/2018, bà T làm hợp đồng tặng cho bà Phan Thị Ngọc E thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m², hợp đồng tặng cho này được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt. Từ việc làm hợp đồng tặng cho này mà bà Phan Thị Ngọc E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy số CS00696 ngày 13/9/2018 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp.

Đến ngày 13/6/2019, bà Phan Thị Ngọc E làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T4 và ông T4 đã được chứng nhận chuyển nhượng của văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 04/7/2019. Ông T4 và vợ Nguyễn Thị Bé H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà T5 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy CS01323 ngày 25/9/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp. Hiện bà T5 là người đang trực tiếp đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất tranh chấp là thửa đất 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² tại ấp Miếu Hội xã Thanh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

Việc nguyên đơn, bị đơn trình bày trên phần đất tranh chấp bà T trước đây có cho bà E cất căn nhà và có làm giấy phân chia đất cho cháu là Nguyễn Thị Thu Thủy phần đất 210 m², từ việc này dẫn tới bà E mới xin bà T cho đi làm thủ tục để cho bà E tự đứng ra làm thủ tục sang tên nền nhà trên cho bà E sau đó bà E lại đi làm thủ tục tặng cho thửa đất tranh chấp 733,1 m² và bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đó phát sinh tranh chấp. HĐXX qua xem xét hồ sơ cũng như đi xem xét thẩm định tại chỗ đã làm rõ như sau: việc bà T cho bà E cất nhà ở là có thật, việc bà T làm tờ giấy phân chia đất cho cháu Nguyễn Thị Thu Thủy là có thật, tuy nhiên phần đất cho cháu Thu Thủy và căn nhà cho bà E cất ở hoàn toàn không nằm trên thửa đất số 08 bản đồ 02 diện tích 733,1 m² đang tranh chấp mà nằm trên 01 thửa đất khác của bà T, không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0010866 QSDĐ/TP ngày 07/3/1997 cấp bà T. Do đó trong vụ án này chỉ xem xét đối với việc tranh chấp thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m². Trong thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 này còn có 01 phần đất là đất ở tại nông thôn hiện còn do hộ bà T đứng tên là thửa đất 2156 diện tích 211,7 m² mà trước đây hộ bà T xin làm giấy đất thổ cư, thửa đất này cũng không tranh chấp trong vụ án này, trong thửa 2156 này có căn nhà thờ của gia đình bà T.

Qua nghiên cứu từ các chứng cứ trong hồ sơ, HĐXX nhận thấy việc bà T và bà E làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng qui định, tại văn bản ý kiến của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành cũng xác định là việc cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E là đúng qui định. Tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bị đơn anh Tân thống nhất hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày 30/7/2018 giữa bà T và bà E do đó HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của phía bị đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho, tuy nhiên, đối với thửa đất hiện đã chuyển nhượng cho ông T4, sau đó là bà T5, đất đã đăng ký tại cơ quan nhà nước theo qui định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình, bà T5 cũng có yêu cầu được nhận đất, do đó khi giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng tặng cho thì bà E không thể hoàn trả đất cho bà T được mà chỉ có nghĩa vụ phải hoàn trả cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T có yêu cầu khởi kiện trong vụ án giá trị thửa đất theo biên bản định giá của Tòa án mà cụ thể là hoàn lại cho bà A, bà H và bà H1 là những người có yêu cầu tiếp tục khởi kiện

sau khi bà T chết, do bà A cũng chết nên con là Lê Duy M và Lê Thị Thu Thắm sẽ nhận phần giá trị của bà A. Tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Mỹ H1 trình bày ngoài 05 người con của bà T là bà A bà H bà H1, Bà D, bà E thì còn 01 người con trai là ông Huỳnh Lý K bị bệnh tâm thần, không vợ con đã chết trước khi bà T cho bà E đất và trước khi xảy ra tranh chấp do đó đối với ông Huỳnh Lý K cũng là một người con ruột của bà T bị bệnh tâm thần, không vợ con đã chết trước khi bà T cho bà E đất và trước khi xảy ra tranh chấp nên HĐXX không xem xét về quyền và nghĩa vụ của ông Kiệt trong vụ án này.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà E, buộc bà E giao trả đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T4 và bà T5, công nhận thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² tại ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang vẫn còn là tài sản của bà Lê Thị T để những những người thừa kế của bà T chia thừa kế theo pháp luật thì HĐXX nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T5 yêu cầu những người thừa kế của bà T di dời cây trồng, hàng rào, sân xi măng giao trả đất cho bà T5 là có căn cứ đúng qui định vì bà T5 là người thứ ba ngay tình khi mua đất được công nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, bà T5 đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng, hàng rào, sân xi măng trên đất cho những người thừa kế của bà T, bà T5 không yêu cầu gì đối với các phần mộ của gia đình bà T nằm trên phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và phần căn nhà thờ nằm trong đất thổ cư riêng của bà T giữa đất của chị và các ngôi mộ nên HĐXX ghi nhận.

[4] Về án phí: Bà E phải chịu án phí trên số tiền hoàn lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T là bà A (người thừa kế quyền và nghĩa vụ là Lê Duy M, Lê Thị Thu Thắm), bà H và bà H1.

Bà A (người thừa kế quyền và nghĩa vụ là Lê Duy M, Lê Thị Thu Thắm) bà H và H1 không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chấp nhận và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc E mà chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T4 và bà T5, công nhận thửa đất số 08 tờ bản đồ 02 diện tích 733,1 m² tại ấp Miếu Hội xã

Thanh Phú huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang vẫn còn là tài sản của bà Lê Thị T để những người thừa kế của bà T chia thừa kế theo pháp luật không được chấp nhận theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí.

Chị T5 không phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận, tuy nhiên phải chịu án phí trên số tiền hoàn lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá đo đạc: đối với yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá giá trị tài sản tranh chấp, đương sự tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá, đo đạc theo quy định và không yêu cầu Tòa án xem xét nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

***Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:** Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu kèm theo), Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư Ký, HĐXX, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng thủ tục tố tụng. Viện kiểm sát không có kiến nghị bổ sung thêm.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T và bà E, không chấp nhận yêu cầu hủy yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà E, buộc bà E giao trả đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T4 và bà T5. Buộc bà E có trách nhiệm hoàn lại giá trị phần đất cho những người thừa kế của bà T. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp nhận định của HĐXX nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 127, 132, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc A, bà Huỳnh Thị Mỹ H và bà Huỳnh Thị Mỹ H1

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T5

Ghi nhận người đại diện ủy quyền của bà H bà H1 anh Minh là ông Nguyễn Hoàng A1 và người đại diện ủy quyền của bà E là ông Nguyễn Minh T2 thống nhất hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2018. Buộc bị đơn bà Phan Thị Ngọc E phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Phan Thị Ngọc A (người thừa kế quyền và nghĩa vụ anh Minh và chị Thắm), bà Huỳnh Thị Mỹ H và bà Huỳnh Thị Mỹ H1 số tiền 274.770.000 đồng tương ứng giá trị của thửa đất 08 tờ bản đồ số 02 diện tích đo đạc thực tế 610,6 m² tọa lạc ấp Miếu Hội xã Thạnh Phú huyện Châu Thành Tiền Giang. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T phải có trách nhiệm di dời tháo dỡ sân xi măng, hàng rào, cây trồng trên đất gồm dừa 04 cây, xoài 19 cây, nhãn 04 cây, chuối 09 bụi để giao đất bà T5 quản lý sử dụng. Bà T5 hoàn lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T số tiền tương ứng giá trị sân xi măng hàng rào cây trồng là 15.275.730 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Bà E phải chịu 13.738.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà A (người thừa kế quyền và nghĩa vụ anh Minh và chị Thắm), bà H và bà H1 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp tại biên lai thu số 0009578 ngày 02/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Bà A (người thừa kế quyền và nghĩa vụ anh Minh và chị Thắm), bà H và bà H1 phải chịu mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà A và bà H bà H1 đã nộp tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003584, 0003583, 0003582 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành được khấu trừ nên xem như đã nộp xong án phí.

Chị T5 được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận, tuy nhiên do chị T5 phải chịu án phí là 763.780 đồng trên số tiền

hoàn giá trị cây trồng hàng rào sân xi măng cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà T nên còn nộp tiếp là 463.780 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tham gia phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

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

Đã ký

Nguyễn Quốc Tường

**Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Châu Thành
- Chi cục THADS huyện Châu Thành
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.