| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ TÂY NINH**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 43/2019/DS-ST

Ngày: 28-8-2019

(V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất)

# 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:* Ông **Trần Văn Thiết**

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông **Trần Tấn Phát**

2. Bà **Trần Thị Kim Khánh**

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông **Trần Văn Ninh**,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 toà*:** Ông **Nguyễn Khánh Bình**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 02năm 2019 về"Tranh chấp hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2019/QĐXX-DSST ngày 15 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

*Bị đơn:*

1. Anh **Nguyễn Trường K**, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

2. Chị **Phan Thị Thu T**, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Cháu **Nguyễn Hoàng Ánh D**, sinh năm: 2015; Địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Dương:* Anh **Nguyễn Trường K**, sinh năm: 1983 và chị **Phan Thị Thu T**, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 02 năm 2019, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị L và người đại diện hợp pháp của bà trình bày:* Vào ngày 03/11/2017, bà L có tặng cho anh K cùng vợ là chị Phan Thị Thu T 01 (một) phần đất có diện tích 241,45 $m^2$, thuộc thửa đất số 174 trích từ thửa 36 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 42 (tờ bản đồ cũ số 15), tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và nhà trên đất với điều kiện vợ chồng anh K, chị T phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà L cho đến cuối đời, điều kiện này được thể hiện tại khoản 2.5 Điều 2 của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 5310, quyển số 15TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm T.

Ngày 17/11/2017, vợ chồng anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656 đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 241.45$m^2$ tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 15/02/2019 anh K và chị T ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 42/2019/QĐST – HNGĐ ngày 15-02-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay anh K và chị T không còn sống chung nhà, do đó anh K và chị T sẽ không trực tiếp chăm sóc, phụng dưỡng bà L như đã thỏa thuận trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T ngày 17/11/2017; buộc anh K và chị T có nghĩa vụ trả lại nhà và đất cho bà.

*Theo bản tự khai ngày 28/02/2019,quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Trường K trình bày:* Anh và chị T chung sống vợ chồng từ năm 2014, vào tháng 11-2017, anh chị được bà Đỗ Thị L là mẹ ruột của anh tặng cho phần diện tích 241.45 $m^2$ thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh chị và bà L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và có công chứng tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm T vào ngày 03/11/2017.

Khi ký hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà L và anh chị có thỏa thuận điều kiện, anh chị có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà Lang cho đến cuối đời, cụ thể tại khoản 2.5 của hợp đồng; khi tặng cho có căn nhà cấp 4 của bà Lang, đến ngày 17/11/2017 anh chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/02/2019 anh và chị T ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 42/2019/QĐST – HNGĐ ngày 15/02/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nên anh và chị Tâm không còn chung sống vợ chồng, không có điều kiện để chăm sóc, phụng dưỡng bà L cho đến cuối đời như đã thỏa thuận.

Do đó anh đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2017 được lập tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm T, đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh và chị T ngày 17/11/2017, đồng ý trả lại phần đất diện tích 241,45 $m^2$, thuộc thửa 174 trích từ thửa 36 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 42 (tờ bản đồ cũ số 15), tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và nhà trên đất cho bà L.

*Tại bản tự khai ngày 28/02/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Phan Thị Thu T trình bày:* Chị xác nhận vào ngày 03/11/2017, bà L có tặng cho vợ chồng anh chị 01 (một) phần đất có diện tích 241,45 $m^2$, thuộc thửa 174 trích từ thửa 36 (thửa cũ số 40), tờ bản đồ số 42 (tờ bản đồ cũ số 15), tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và nhà trên đất. Chị có ký tên trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 5310, quyển số 15TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm T. Đến ngày 17/11/2017 vợ chồng anh chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656.

Hiện nay chị và anh K đã ly hôn, không còn sống chung nhà, nhưng chị T không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị và anh K ngày 17/11/2017 và trả lại nhà và đất cho bà L vì: Ngày 16/01/2019, chị và anh K đã lập văn bản thỏa thuận để lại phần đất trên cho

con là cháu Nguyễn Hoàng Ánh D, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; mặt khác, tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị không đọc lại nội dung hợp đồng và cũng không nghe bà L nói gì nên không biết việc bà L tặng cho vợ chồng chị phần nhà đất nói trên với điều kiện vợ chồng chị phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà L cho đến cuối đời.

*- 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.

*Về nội dung*: Căn cứ Điều 457, Điều 459, Điều 462, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; 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, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L về việc tranh chấp Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2017 giữa bà Đỗ Thị L và anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T là vô hiệu;

Buộc anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T có nghĩa vụ giao trả cho bà Đỗ Thị L tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 241.45m$^2$ và nhà trên đất;

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CL501656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/11/2017 cho anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T. Bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Anh K, chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Bà Đỗ Thị L khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T. Theo quy định tại khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L và anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T được giao kết và tranh chấp

sau thời gian thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó việc giải quyết tranh chấp phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà L yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng anh K, chị T có nghĩa vụ trả lại nhà và đất. Do đó cần xác định quan hệ pháp luật để giải quyết là tranh chấp "Hợp đồng tặng cho bất động sản" theo quy định tại Điều 459 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656, đối với thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, diện tích 241.45m$^2$ tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh do do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh K và chị T ngày 17/11/2017 có diện tích 241.45m$^2$ và thống nhất phần cây trồng trên đất, không tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp.

[4] Về nội dung: Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L và anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T là tự nguyện, không bị ai ép buộc hoặc lừa dối và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm T nên hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L và anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T đã tuân thủ về nội dụng và hình thức theo quy định tại Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Xét điều kiện tặng cho bất động sản, bà Đỗ Thị L có phần đất diện tích 241.45m$^2$, tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và được Ủy ban Nhân dân Thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/2004. Ngày 03/11/2017, bà tặng cho anh K cùng vợ là chị Phan Thị Thu T toàn bộ diện tích 241,45 m$^2$ và nhà trên đất với điều kiện anh K, chị T phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà cho đến cuối đời.

Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ngày 15/02/2019 anh K và chị T ly hôn, hiện anh chị không còn sống chung nhà, chị T ở nhà trọ, do đó anh K và chị T sẽ không trực tiếp chăm sóc, phụng dưỡng bà L đến cuối đời theo điều kiện trong hợp đồng. Chị T trình bày bà L ở chung nhà với em chồng tên Nguyễn Trường K, vẫn qua lại nhà anh chị nên chị vẫn thực hiện việc nuôi dưỡng, chăm sóc bà L, chị không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì vợ chồng có thỏa thuận bằng văn bản diện tích đất trên để lại cho con ruột của anh chị là cháu Nguyễn Hoàng Ánh D (tờ thỏa thuận lập ngày 16/01/2019 được chứng thực tại Uỷ ban Nhân dân phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh) và tại thời điểm ký

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị không đọc lại nội dung hợp đồng và cũng không nghe bà L nói gì nên không biết việc bà L tặng cho vợ chồng chị phần nhà đất nói trên với điều kiện vợ chồng chị phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà L cho đến cuối đời nhưng không chứng minh được lời trình bày của mình là có căn cứ. Mặt khác, anh K cũng xác định sau khi ký hợp đồng tặng cho, bà L sống chung với em ruột của anh, anh chị không thực hiện việc chăm sóc, nuôi dưỡng bà L như đã thỏa thuận.

Như vậy anh K và chị T đã vi phạm điều kiện tặng cho trong hợp đồng, cụ thể tại khoản 2.5 Điều 2 của Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 3/11/2017. Do đó có cơ sở xác định việc tặng cho đất và nhà là có điều kiện chăm sóc, phụng dưỡng bà L là phù hợp.

Đối với tờ thỏa thuận lập ngày 16/01/2019 với nội dung anh K, chị T thống nhất tặng cho con Nguyễn Hoàng Ánh D làm tài sản riêng, do hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà L và anh K, chị T bị vô hiệu nên tờ thỏa thuận giữa anh K và chị T được Ủy ban Nhân dân phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh chứng thực không có giá trị pháp lý.

Từ phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, buộc anh K và chị T có nghĩa vụ giao trả cho bà L phần đất diện tích 241.45m$^2$ và nhà trên đất.

[4] Về chi phí định giá tài sản: Anh K, chị T phải chịu số tiền 1.400.000 (một triệu bốn trăm ngàn) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh K, chị T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh 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 Điều 457, Điều 459, Điều 462, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L đối với anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 3/11/2017 giữa bà Đỗ Thị L và anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Trường K và chị Phan Thị Thu T có nghĩa vụ giao trả cho bà Đỗ Thị L tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất có diện tích 241.45m$^2$, thửa đất số 174, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại khu phố M, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL501656, số vào sổ cấp GCN: CS06556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị T và anh K ngày 17/11/2017).

Tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà cấp 4B diện tích 59,4m$^2$ (phần nhà phía sau gắn với nhà chính), (8,25m; 7,2m); công trình phụ gắn liền có khung sắt tiền chế, mái tole, nền xi măng diện tích 36,45m$^2$ (3m; 4.55m + 6m; 3.8m).

**2**. Chi phí định giá**:** Anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T phải chịu số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn) đồng. Do bà Đỗ Thị L nộp thay nên anh K, chị T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L.

**3.** Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đỗ Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà L 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0006629 ngày 27/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Nguyễn Trường K, chị Phan Thị Thu T phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**4.** Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**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;
- Lõu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
**(Đã ký)**

**Trần Văn Thiết**