TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2020/DS-PT
Ngày 05 - 02 - 2020
"V/v tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông N Văn Thành

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Minh Tự

Ông Ngô Đê

- Thư ký phiên tòa: Bà TrầNguyễn Thị Bé Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà TrầNguyễn Thị Hậu, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về "*Tranh chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản và trả tiền sử dụng mặt bằng*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị U, sinh năm 1940. Địa chỉ: ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Bà Đặng Thị U: Luật sư Võ Hùng H - Văn phòng luật sư H, thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: số 310, N Đáng, khóm A, phường B, thành phố T, tỉnh T. (có mặt)

Bị đơn:

1/ Bà Trương Đặng N, sinh năm 1967. Địa chỉ thường trú: Số 594, T, khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh T. Địa chỉ liên lạc: ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T. (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Huỳnh Ng, sinh năm 1990. Địa chỉ thường trú: ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T. Địa chỉ liên lạc: số 55, ấp 4, xã P, huyện N, thành phố H (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Ngô Tấn Q, sinh năm 1972. Địa chỉ thường trú: Số 594, T, khóm C, phường D, thành phố T, tỉnh T. Địa chỉ liên lạc: ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T. (có mặt)

2/ Ông Trương Xuân L, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 90/2/59/14, Hùng Vương, phường Thới Bình, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ (có mặt)

3/ Ông Trương Đặng H, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ Bà Trương Đặng T, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5/ Ủy ban nhân dân thành phố T. Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Hiền Hải Đăng, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T. Trụ sở: số 09, Lê Thánh Tôn, phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng là bị đơn có yêu cầu phản tố kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/7/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/8/2018 và các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà Đặng Thị U trình bày và có yêu cầu như sau:

Bà có 01 dãy đất tọa lạc tại ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi cắt chia cho các con thì bà còn lại phần diện tích đất 25,2m^2 làm chỗ ở và cho thuê để có tiền nuôi sống bản thân hàng ngày. Tuy nhiên, thấy con là Trương Đặng N cùng cháu ngoại là Nguyễn Thị Huỳnh Ng không nhà cửa nên bà đã bàn bạc với con trai lớn là Trương Xuân L tặng cho quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà còn lại của bà cho cháu Nguyễn Thị Huỳnh Ng sau khi bà qua đời để cháu có nơi ở mà không tặng cho bà N vì sợ bà N cờ bạc rồi bán hết.

Lẽ ra, bà chưa tiến hành làm thủ tục để cho chị Ng đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng do sẵn dịp các con của bà (L, T, H) làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất bà cho tặng nên bà đã quyết định làm thủ tục cho chị Ng đứng tên luôn (chị Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 ngày 14/02/2015) nhưng căn nhà và đất này vẫn thuộc quyền quản lý của bà và bà cho người khác thuê để lấy tiền sinh sống hàng ngày cho đến khi bà qua đời.

Chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng có phụ tiền để làm gác là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và đưa tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ng là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), tổng cộng là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Nhưng sau đó, chị Ng nói đã đưa cho bà tổng cộng là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng) bà cũng chấp nhận. Bà lên gác ở còn mặt bằng ở dưới thì bà tiếp tục

cho người khác thuê và cũng đã bỏ ra 01 khoảng tiền để lợp lại tol, lát lại nền nhà, làm lại nhà vệ sinh cho sạch sẽ.

Sau đó, Trương Đặng N từ Thành phố Hồ Chí Minh về muốn được mặt bằng này để bán hủ tiếu nên đã kêu bà lấy mặt bằng lại cho N sử dụng, N sẽ trả tiền thuê như người khác thuê là 1.800.000đ/01 tháng - tức 60.000đ/01ngày, bà N sử dụng mặt bằng khai trương bán từ ngày mùng 09/9/2017 âm lịch và chỉ đóng tiền cho bà được 24 ngày kể từ ngày 09/9/2017 âm lịch rồi ngưng không đóng nữa. Khi bà nhắc nhở phải đưa tiền theo thỏa thuận để bà sinh sống hàng ngày vì các con không ai nuôi bà, thì bà N cứ hẹn mà không đưa.

Đến ngày 24/12/2017 âm lịch, có mặt Trương Xuân L, Trương Đặng N, Ngô Tấn Q và bà, thông qua điện thoại cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, thì các bên đã thống nhất lập tờ thỏa thuận "*Giấy nhận tiền cháu Ng*" có nội dung *".... Ng mỗi ngày phải phụ cấp cho bà ngoại 60.000đ, sau này không ai có quyền tranh chấp với cháu ng...*" nhằm ràng buộc trách nhiệm của chị Ng - là người được tặng cho tài sản. Nhưng thực tế Ng không có phụ cấp cho bà đồng nào, mà chủ yếu bà muốn viết như vậy để Ng phải có trách nhiệm nhắc nhở N phải đưa tiền sử dụng mặt bằng 60.000đ/ngày để bà sống.

Sau khi lập "*Giấy nhận tiền cháu Ng*", bà tiếp tục yêu cầu bà N phải đưa tiền thuê mặt bằng thì Trương Đặng N có những lời lẽ xúc phạm bà, xô đẩy và xua đuổi bà ra khỏi nhà, còn cắt điện - nước trên gác không cho bà xài nếu không phụ N 100.000đ/tháng, vì cho rằng nhà - đất này đã thuộc quyền của chị Ng. Riêng cháu Ng thì ở Sài Gòn, bà có liên lạc cũng không về để giải quyết. Xét thấy, việc bà tặng cho nhà – đất cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng là tặng cho có điều kiện, nay cháu Ng đã không làm tròn trách nhiệm đối với bà thì bà yêu cầu Tòa án xem xét:

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với Nguyễn Thị Huỳnh Ng; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng do UBND thành phố Trà Vinh cấp ngày 14/02/2015 và công nhận quyền sử dụng đất lại cho bà được trọn quyền sử dụng; Buộc Nguyễn Thị Huỳnh Ng, Trương Đặng N, Ngô Tấn Q, Ngô Thanh V (con bà N và ông Q chưa thành niên) phải di dời chổ ở khác, trả lại căn nhà và đất cho bà được trọn quyền sử dụng; Buộc Nguyễn Thị Huỳnh Ng và Trương Đặng N phải trả tiền sử dụng mặt bằng của bà kể từ ngày ngưng đóng tiền với mỗi ngày là 60.000đ (Sáu mươi nghìn đồng) cho đến khi nào bà N trả lại mặt bằng. Bà đồng ý trả lại cho Nguyễn Thị Huỳnh Ng số tiền phụ làm gác và tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng).

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 24/9/2018, trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng trình bày có nội dung và yêu cầu như sau:

Nguồn gốc căn nhà và đất nói trên là của bà ngoại là Bà Đặng Thị U, vào khoảng năm 2012 - 2013 thì bà U thống nhất vừa bán vừa cho chị cả nhà và đất có diện tích 25,2m^2 này với giá 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng),* chị đã được UBND thành phố Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng vào ngày 14/02/2015 với diện tích 25,2m^2, thuộc thửa 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã Lc, thành phố T, tỉnh T. Mặc dù chị đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên nhưng chị không có ở và sử dụng ngày nào từ trước đến nay, mà do bà U sử dụng

cho người khác thuê và toàn quyền sử dụng số tiền cho thuê mặt bằng có được. Nay có tranh chấp với cha mẹ chị (bà N và ông Q – cha dượng) mà Đặng Thị U yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng do UBND thành phố T cấp ngày 14/02/2015; Buộc chị, bà Trương Đặng N, Ngô Tấn Q, Ngô Thanh V phải di dời chỗ ở khác, trả lại căn nhà và đất cho bà U được trọn quyền sử dụng và phải trả tiền thuê mặt bằng từ khi bà N ngưng đóng thì chị không đồng ý.

Nay xét thấy cần thiết phải yêu cầu Bà Đặng Thị U phải di dời chỗ ở khác để chị được trọn quyền sử dụng, chị đã làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xem xét buộc Bà Đặng Thị U phải có trách nhiệm di dời chỗ ở khác để trả lại toàn bộ diện tích nhà – đất cho chị được trọn quyền sử dụng. Chị không hỗ trợ tiền cho việc di dời.

Bà Trương Đặng N là bị đơn trình bày có nội dung và yêu cầu như sau:

Bà không đồng ý với các yêu cầu của Đặng Thị U vì nhà - đất này Bà Đặng Thị U đã vừa bán vừa cho con bà là Nguyễn Thị Huỳnh Ng nên nhà và đất này đã thuộc quyền quyết định của Ng, Bà Đặng Thị U không còn quyền nữa.

Ngày 24/12/2017, bà thừa nhận bà và ông Q có ký vào tờ giấy "*Giấy nhận tiền cháu Ng*" có nội dung *"…. Ng mỗi ngày phải phụ cấp cho bà ngoại 60.000đ, sau này không ai có quyền tranh chấp với cháu Ng…*" là do ông Trương Xuân L ép buộc. Quá trình sử dụng mặt bằng, bà có trực tiếp đóng cho bà U 02 tháng tiền thuê là 3.600.000đ (Ba triệu sáu trăm nghìn đồng) rồi ngưng do buôn bán ế ẩm, nhưng không được bà U thông cảm mà mỗi ngày đều xuống lấy tiền của bà 60.000đ (sáu mươi nghìn đồng) – cho dù ngày đó bà bị bệnh không bán. Do bà U lấy tiền mặt bằng không lỗi ngày nào, trong khi xài điện - nước miễn phí nên bà có yêu cầu bà U phụ tiền điện – nước cho bà 100.000đ/tháng thì bà U không đồng ý và còn đòi lấy lại mặt bằng không cho tiếp tục bán.

Nay xét thấy quyền sử dụng căn nhà - đất không còn của bà U nữa mà thuộc quyền của Nguyễn Thị Huỳnh Ng nên bà không đồng ý di dời khỏi căn nhà này, không đồng ý trả tiền sử dụng mặt bằng (tiền thuê) cho Bà Đặng Thị U với số tiền 60.000 đồng/01 ngày. Bà vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà và đất này để tiếp tục kinh doanh, còn nếu Nguyễn Thị Huỳnh Ng có muốn phụ cấp cho Bà Đặng Thị U thì tùy ý Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tấn Q trình bày và có yêu cầu như sau:

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Trương Đặng N, ông không đồng ý di dời khỏi căn nhà trên, ông với bà Trương Đặng N, Ngô Thanh V vẫn sẽ tiếp tục sử dụng căn nhà và đất này để tiếp tục kinh doanh và cũng không đồng ý trả tiền sử dụng mặt bằng (tiền thuê), vì đây là nhà của Nguyễn Thị Huỳnh Ng (con ông) đứng tên và thuộc toàn quyền quyết định của Nguyễn Thị Huỳnh Ng. Còn nếu Nguyễn Thị Huỳnh Ng có muốn phụ cấp cho Bà Đặng Thị U thì tùy ý Ng, ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân L trình bày và có yêu cầu như sau:

Sau khi chia phần cho các con thì mẹ ông chỉ còn 01 phần diện tích gắn liền với căn nhà ở 25,2m^2. Hàng ngày mẹ ông cho thuê phần mặt bằng để lấy tiền nuôi

sống bản thân. Ông không nhớ thời gian chính xác nhưng khoảng năm 2013 - 2014 gì đó, mẹ ông có kêu ông về và nói rằng: "*Các con L, H, T đã có phần riêng hết, riêng con H1 (tức N) đã cho trước đó, nó không nhận đất mà nhận tiền nay cũng đã tiêu xài hết rồi, hiện nó không có chổ ở ổn định, cứ dẫn con lang thang ngày đây mai đó. Hiện giờ mẹ chỉ còn 01 phần đất duy nhất muốn cho con H1 sau khi mẹ qua đời, nhưng ngặt nổi hiện giờ nó có chồng sau là Q có tính tình không tốt nên sợ nó xúi giục bán luôn rồi khổ con Huỳnh Ng*" nên bà U bàn bạc với ông là sẽ cho cháu là Nguyễn Thị Huỳnh Ng sau khi bà qua đời để cháu Ng có chỗ ở ổn định, ông cũng đã thống nhất.

Năm 2014, khi ông tiến hành làm giấy chuyển nhượng đất cho bà TrầNguyễn Thị L (phần đất mẹ ông cho ông, ông đã chuyển nhượng cho bà TrầNguyễn Thị L trước đó nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng), còn T và H cũng có nhu cầu làm giấy để được đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất được cho tặng, nên bà U có nói với ông là "*Sẵn mấy con làm giấy tờ nhà đất thì làm giấy tờ cho cháu Ng đứng tên luôn đi, trước sau gì cũng cho nó. Để nó đứng tên đi để sau này mẹ có chết thì không ai trong anh chị em của con tranh chấp, để không làm giấy tờ đến mẹ chết rồi 04 anh chị em không cho cháu Ng ...*", ông cũng thống nhất.

Hồ sơ giấy tờ đất gom lại giao cho Trương Đặng T đi thuê dịch vụ làm giấy tờ nhà - đất nên ông hoàn toàn không biết Trương Đặng T làm theo thủ tục tặng cho hay làm theo hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất mà bà U tặng cho Ng. Sau đó thì cháu Ng đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của mẹ ông đang ở. Cũng trong thời gian đó, Trương Đặng H có làm cái gác nhà của H và làm dính liền qua phần nhà của mẹ ông luôn. Mẹ ông mới kêu ông về và nói "*H đã làm gác dính liền qua phần nhà của mẹ nên sợ sau này mẹ chết, H nói gác đó là do H làm là của H và không chịu tháo dở thì con Ng không thể sửa chữa nhà gì được nên con điện thoại nói với Ng là phụ tiền làm gác với cậu H, để sau này không có tranh chấp*". Sau đó, ông là người trực tiếp điện thoại cho Ng và yêu cầuNg phải gửi tiền về để trả cho H, Ng đã đồng ý và có gửi tổng cộng là 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Trong đó có 3.000.000đ (Ba triệu đồng) trả cho Trương Đặng T thuê dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 10.000.000đ (Mười triệu đồng) đưa trước mặt ông, H và bà N, nhưng sau đó thì mẹ ông cũng giao cho H để trả tiền làm gác, mẹ ông hoàn toàn không có sử dụng bất cứ khoản tiền nào của Ng cả.

Mặc dù cháu Ng đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nhà và đất mẹ ông vẫn là người trực tiếp quản lý cho thuê để lấy tiền sinh sống hàng ngày và còn bỏ ra 01 khoảng tiền để sửa chữa nhà mới cho thuê được vì nhà đã xuống cấp. Đến khoảng tháng 09/2017 âm lịch thì đột nhiên Trương Đặng N trở về và nói với mẹ ông là để mặt bằng cho N bán hủ tiếu, N sẽ trả tiền thuê như người khác thuê (Lúc đó mẹ ông đang cho người khác thuê là 1.800.000đ/tháng). Mẹ ông đã đồng ý lấy mặt bằng lại để cho N trực tiếp bán và N phải trả cho mẹ ông 60.000đ/ngày (Vì mẹ ông sợ để nguyên 01 tháng lấy 01 lần thì N ngán và kẹt vốn buôn bán). Thực hiện lời hứa thì N có đưa cho mẹ ông mỗi ngày 60.000đ (Sáu mươi nghìn đồng), nhưng chỉ đưa 01 thời gian ngắn thì

ngưng. Khi được nhắc nhở phải dưa tiền mặt bằng thì N và Q kiếm chuyện chửi bới mẹ ông.

Ngày 24/12/2017, mẹ ông kêu ông về và yêu cầu ông trực tiếp gọi điện thoại cho chị Ng để nói chuyện và phải lập giấy tờ rõ ràng, để Ng phải có trách nhiệm với mẹ ông. Khi nói đến số tiền làm gác thì Ng nói đã gửi tổng cộng là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng) - trong này có 3.000.000đ tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ng và 20.000.000đ tiền phụ làm gác. Do số tiền chênh lệch 10.000.000đ (Mười triệu đồng) không lớn nên mẹ ông cũng chấp nhận có nhận số tiền trên, chủ yếu mẹ ông chỉ muốn lấy số tiền 60.000đ/ngày để nuôi sống bản thân. Ng đã thống nhất chịu đóng số tiền 60.000đ/ngày - lúc đó có mặt ông, bà N, ông Q và bà U, ông đã tiến hành lập "*Giấy nhận tiền cháu Ng*" với số tiền thống nhất là 23.000.000đ (Hai mươi ba triệu đồng) và những lời thỏa thuận như bàn bạc với cháu Ng. Ông ghi xong có đọc lại nội dung cho Ng nghe qua điện thoại và Ng đã thống nhất, sau đó N, Q mới chịu ký tên vô. Tuy nhiên, sau khi lập giấy N, Ng cũng không đóng tiền, mẹ ông đòi thì N và Q kiếm chuyện chửi bới.

Nay ông yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của Bà Đặng Thị U. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Đặng T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và có lời trình bày và có yêu cầu như sau:

Nhà và đất bà U đang ở trước đây chỉ là 01 khoảng đất trống với chiều Ngang khoảng 02m. Khi Nhà nước quy hoạch giải tỏa làm khu công nghiệp có lấy đi một phần đất ở phía sau nhà nên trong lúc gia đình bà và H sửa chữa nhà lại thì bà U có kêu bà và H mỗi bên cất nhà dịch vô một chút nên khoảng trống này mới rộng chiều Ngng ra như bây giờ, bà U dựng lên cái nhà nhờ vách 02 bên của bà và H để cho thuê lấy tiền hàng tháng, lý do là bà U không ở chung với các con được. Sau khi cất xong thì mẹ bà không trực tiếp ở mà cho người khác thuê, lúc đó mẹ bà có người chồng sau ở huyện C, tỉnh T. Nhà chính chỉ có nóc còn nhà sau (chỗ có gác bây giờ) thì tạm bợ. Trong thời gian bà U theo chồng sau về ở huyện Châu Thành thì Trương Đặng H sửa lại phần nhà tạm bợ, xây lên thành vách và làm gác kéo từ nhà của H qua đến hết phần nhà tạm bợ của bà U (phần gác và phần xây tường lại do H bỏ tiền ra để làm). Sau đó, khoảng năm 2012 thì mẹ bà mới nói vừa bán vừa cho cháu Nguyễn Thị Huỳnh Ng với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Cháu Ng có gửi tiền về để giao cho bà U nhưng không có làm giấy tờ giao - nhận tiền, cũng không có làm giấy mua bán (bà chỉ nghe nói chứ không có chứng kiến việc giao - nhận tiền).

Đến khoảng năm 2013, bà U có dự định lấy mặt bằng lại để cho bà thuê, bà cũng đồng ý và có nói "*Má cho người ta thuê bao nhiêu thì con trả tiền cho má bấy nhiêu*". Bà U mới kêu ông L và Ng về để bàn việc cho bà thuê nhà. Nhưng lúc đó, ông L nói nhà của cháu Ng rồi, tùy cháu Ng quyết định. Lúc đó cháu Ng nói không cho bà thuê nên bà cũng rất buồn nhưng không nói ra. Bà U tiếp tục cho người khác thuê.

Năm 2014, bà Tám L yêu cầu bà U phải tách giấy tờ đất riêng ra cho bà Tám L, nên bà có nói với bà U là sẵn dịp làm giấy cho bà Tám L thì làm giấy cho các con luôn - trong đó làm giấy cho Ng luôn, vì mẹ đã lớn tuổi. Trong lúc bà đề

xuất góp ý thì mẹ bà còn do dự không muốn làm giấy cho Ng đứng tên nhưng sau đó cũng đồng ý nên bà là người trực tiếp chở mẹ bà đi làm giấy tờ cho 04 người (tám L, T, Ng, H). Chi phí cho mỗi giấy chứng nhận là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), đối với phần tiền chi phí làm giấy cho cháu Ng thì cháu Ng có gửi tiền về trả lại cho bà và trực tiếp đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cất giữ cho đến nay.

Mặc dù cháu Ng đã được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cháu Ng không ở ngày nào và mặt bằng vẫn để cho bà U quản lý để cho thuê hàng tháng. Trong quá trình quản lý cho thuê thì bà U có nhờ H sửa chữa như lát gạch, làm lại nhà vệ sinh, nhà sau nhưng bà không biết chính xác là bao nhiêu tiền.

Khoảng tháng 9/2017 thì người thuê không tiếp tục thuê nhà nữa, nên bà có bàn bạc với bà U là cho chị Trương Đặng N là mẹ của Ng về ở buôn bán. Sau khi N về buôn bán được hơn một tháng thì ông Trương Xuân L về và buộc chị Trương Đặng N mỗi ngày phải đưa mẹ là 60.000đ (sáu mươi nghìn đồng), chị N cũng đồng ý trả. Bà U lấy tiền của chị N mỗi ngày 60.000đ (Sáu mươi nghìn đồng), cho dù có ngày chị N nghỉ bán vẫn phải đóng tiền nên chị N có kêu mẹ phải phụ tiền điện mỗi tháng 100.000đ (Một trăm nghìn đồng) thì bà U không đồng ý và kêu ông L về đóng cửa không cho mua bán nên phát sinh mâu thuẫn dẫn đến tranh chấp.

Theo bà thì việc bà U yêu cầu khởi kiện đối với cháu Ng và gia đình chị N nêu trên là không đúng và đối với cháu Ng khởi kiện bà U về việc yêu cầu phải di dời chỗ ở khác thì bà nghĩ cháu Ng cũng không nhẫn tâm làm như vậy. Vì cháu Ng có nói với bà rằng tại bà U cứ đi kiện cháu hoài nên cháu yêu cầu như thế, nhưng nếu sau này cháu Ng có thắng kiện thì cháu Ng cũng không đuổi bà U đi mà để cho bà U sống trên gác đó đến hết đời.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Đặng H vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có lời khai trình bày và có yêu cầu như sau:

Trước đây, ông không nhớ chính xác năm nào, Bà Đặng Thị U là mẹ của ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà đang tranh chấp cho cháu Nguyễn Thị Huỳnh Ng với giá là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), vợ chồng ông có chứng kiến việc cháu Ng giao tiền cho mẹ ông với số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), số tiền còn lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) thì ông không trực tiếp chứng kiến việc giao - nhận, chỉ nghe nói cháu Ng có gửi thêm 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Thực chất thì mẹ ông đã bán đứt căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho cháu Ng trước đây rồi. Riêng cái gác mẹ ông đang ở, trước đây là do ông làm phủ qua phần nhà sau của mẹ ông vì lúc đó gác nhà ông hơi nhỏ nên sẵn làm gác nhà ông thì ông làm phủ qua 01 phần nhà sau của mẹ ông luôn, sau khi làm xong thì mẹ ông có trả cho ông số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) bằng cách cấn trừ 01 chân hụi do mẹ ông làm hụi viên với vợ ông, khác với số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) mà cháu Ng đưa cho bà U. Ông yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Đại diện UBND thành phố Trà vắng mặt nhưng có tại bản tự khai đề ngày 09/9/2019 trình bày có nội dung và có yêu cầu như sau:

Ngày 14/02/2015 UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số BY 769850 với diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã Lc, thành phố T cho chị NguyễNguyễn Thị Huỳnh Ng trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa bên chuyển nhượng là Bà Đặng Thị U và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Huỳnh Ng, được phòng công chứng Công lý chứng thực số 396, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2015, cho nên trình tự cấp giấy chứng nhận cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng theo hợp đồng là đúng trình tự và đúng đối tượng. Còn việc Bà Đặng Thị U yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do Tòa án xem xét quyết định, UBND thành phố Trà Vinh không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Trà Vinhđã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đặng Thị U.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng.

1.*Về hợp đồng:* Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa bên chuyển nhượng là Bà Đặng Thị U và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Huỳnh Ng được phòng công chứng Công lý chứng thực số 396, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2015 là vô hiệu.

2. *Về công nhận quyền sử dụng đất*: Công nhận căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Vĩnh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh cho Bà Đặng Thị U (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng do UBND thành phố T cấp ngày 14/02/2015) được xác định tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp lộ có số đo là 03m;
- Hướng Nam giáp thửa số 5 có số đo 3,60m;
- Hướng Đông giáp thửa số 425 có số đo 8,46m
- Hướng Tây giáp thửa số 423 có số đo là 7,56m.

(Kèm theo sơ đồ vẽ kèm trích lục bản đồ địa chính số 1030/TL – CNVPĐKĐĐ ngày 28/03/2019)

Buộc chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà có diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T (có tứ cận nêu trên) cho Bà Đặng Thị U được trọn quyền sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng do UBND thành phố T cấp ngày 14/02/2015.

Bà Đặng Thị U có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp mới quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này khi án có hiệu lực thi hành.

3. *Về di dời*: Buộc chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, bà Trương Đặng N, ông Ngô Tấn Q và cháu Ngô Thanh V (con của bà N và ông Q chưa thành niên) phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Vĩnh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh.

4. *Về trả tiền sử dụng mặt bằng*: Buộc bà Trương Đặng N phải có nghĩa vụ

trả tiền thuê mặt bằng cho Bà Đặng Thị U là 35.040.000đ (Ba mươi lăm triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) – tính đến ngày 24/9/2019.

Trường hợp bà Trương Đặng N, chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, ông Ngô Tấn Q và cháu Ngô Thanh V (con của bà N và ông Q chưa thành niên) không chịu di dời để trả nhà lại cho Bà Đặng Thị U thì bà Trương Đặng N còn phải tiếp tục trả tiền thuê sau ngày 24/9/2019 với số tiền là 60.000đ/ngày cho đến khi nào bàn giao nhà và đất lại cho Bà Đặng Thị U.

5. *Về số tiền làm gác*: Buộc Bà Đặng Thị U phải có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) tiền làm gác. Chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải chịu tiền thuê dịch vụ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.000.000đ (Ba triệu đồng) – đã chi xong.

6. *Về chi phí khảo sát thẩm định tại chổ, định giá và cung cấp thông tin đất đai*: Buộc chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải chịu toàn bộ chi phí là 2.239.000đ (Hai triệu hai trăm ba mươi chín nghìn đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự để trả lại cho Bà Đặng Thị U. Bà Đặng Thị U đến bộ phận Thủ quỹ của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh để nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa là 761.000đ (Bảy trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) – đã nhận xong.

7.*Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0018879 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh; Buộc bà Trương Đặng N và ông Ngô Tấn Q phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 1.752.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự; Bà Đặng Thị U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 10 năm 2019, bà Nguyễn Thị Huỳnh Ng là bị đơn kháng cáo: yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST, ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn Bà Đặng Thị U, bị đơn chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, bà Trương Đặng N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tấn Q đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho Bà Đặng Thị U cho rằng việc thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và đúng với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Qua kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa hôm nay, xét thấy việc thỏa thuận giữa bà U, bà N, chị Ng, ông L và ông Q là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, sửa bản án sơ thẩm. Ngoài ra, Vị kiểm sát còn đề

nghị Hội đồng xét xử giải quyết về án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy

[1] Tại phiên tòa hôm nay, Bà Đặng Thị U, chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng và ông Ngô Tấn Q, Trương Đặng N tự nguyện thỏa thuận nội dung như sau: Công nhận căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã Lc, thành phố T cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng do UBND thành phố T cấp ngày 14/02/2015); tiếp tục giao căn nhà và đất nêu trên cho Bà Đặng Thị U quản lý sử dụng, khai thác cho đến khi bà U qua đời, sau khi bà U qua đời thì giao căn nhà lại cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng. Trong thời gian bà U ở trong căn nhà, chị Ng không được quyền thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào đối với căn nhà và phần đất nêu trên; bà U không được cơi nới, sữa chữa, làm thay đổi hiện trạng khi chưa được đồng ý của chị Huỳnh Ng; đồng thời bà U không phải trả cho chị Ngsố tiền 20.000.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, bà Trương Đặng N, ông Ngô Tấn Q thỏa thuận di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Vĩnh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh trước khi giao căn nhà và đất cho bà U sử dụng.

Xét thấy việc thương lượng, thỏa thuận trên giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên.

[2] Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chỉ buộc một mình bà Trương Đặng N phải có nghĩa vụ trả tiền sử dụng mặt bằng cho Bà Đặng Thị U số tiền 35.040.000 đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại buộc bà Trương Đặng N và ông Ngô Tấn Q cùng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 1.752.000 đồng là chưa phù hợp với Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 32/12/2016, việc sai sót trên cấp phúc thẩm sửa chữa, bổ sung được nên đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

[4] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà U phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không sửa đổi, bổ sung có hiệu lực thi hành kể từ khi hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên cấp phúc thẩm sửa chữa về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, người kháng cáo chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 120, 122, 124, 131, 457, 462, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 99, 100, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UB thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh T;

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Bà Đặng Thị U, chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, bà Trương Đặng N và ông Ngô Tấn Q như sau:

Công nhận căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp V, xã L, thành phố T cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 769850 mang tên Nguyễn Thị Huỳnh Ng do UBND thành phố T cấp ngày 14/02/2015) được xác định tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp lộ có số đo là 03m;
- Hướng Nam giáp thửa số 5 có số đo 3,60m;
- Hướng Đông giáp thửa số 425 có số đo 8,46m
- Hướng Tây giáp thửa số 423 có số đo là 7,56m.

(Kèm theo sơ đồ vẽ kèm trích lục bản đồ địa chính số 1030/TL – CNVPĐKĐĐ ngày 28/03/2019)

Giao căn nhà và đất trên cho Bà Đặng Thị U được quản lý sử dụng, khai thác cho đến khi bà U qua đời, sau khi bà U qua đời sẽ giao căn nhà và đất trên cho chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng trọn quyền sở hữu, quyền sử dụng. Trong thời gian bà U sống trong nhà và đất trên chị Ng không được thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào đối với căn nhà và phần đất nói trên (như chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp…). Trong thời gian sử dụng căn nhà, bà U không được cơi nới, sửa chữa làm thay đổi hiện trạng nhà và đất khi chưa có sự đồng ý của chị Ng. Bà U không phải trả cho chị Ng số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng, bà Trương Đặng N, ông Ngô Tấn Q thỏa thuận di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 25,2m^2, thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Vĩnh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh trước khi giao căn nhà và đất cho bà U quản lý, sử dụng và khai thác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào

số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0018879 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh; Buộc bà Trương Đặng N và ông Ngô Tấn Q phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và bà Trương Đặng N phải chịu án phí có giá ngạch là 1.752.000đ (Một triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng); Bà Đặng Thị U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị Huỳnh Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà chị Ngđã nộp theo biên lai thu số 0006109 ngày 07/10/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh T. Chị Ng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không sửa đổi, bổ sung có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh T;
- TAND TP. T;
- Chi cục THADS TP. T;
- Đương sự;
- Lưu: HS, TDS.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Thành