

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BA
TỈNH PHÚ THO**

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

Bản án số: 07/2018/DS-ST

Ngày 15 tháng 5 năm 2018

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BA, TỈNH PHÚ THO

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vũ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Kiều Công Ích

2. Bà Vương Thị Thu

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Linh – Thư ký Tòa án.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ tham gia
phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 5 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, xét
xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: số 32/TLST-DS ngày 12/10/2017 về
việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số: 46/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 giữa các đương
sự:

Nguyên đơn: Bà **Hà Thị V**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Khu 10, xã V, huyện T, tỉnh P.

Bị đơn: Chị **Hà Thị L**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu 10, xã V, huyện T, tỉnh P.

Các đương sự đều có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên
đơn là bà **Hà Thị V** trình bày:

Bà có 02 người con là Hà Thị L (bị đơn) và anh Hà Văn T. Năm 2012 do tuổi
cao sức yếu nên đã tặng cho chị L quyền sử dụng 01 thửa đất số 194 tờ bản đồ 14
tại khu 10, xã V với điều kiện chị L phải có trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng bà
và trả cho bà khoản tiền 8.000.000 đồng vay của Ngân hàng Chính sách xã hội
huyện Thanh Ba. Việc thỏa thuận bằng lời nói.

Đến năm 2016, có biên bản họp gia đình ghi lại nội dung thống nhất giữa bà,
chị L và anh T về việc tặng cho quyền sử dụng đất và trách nhiệm của chị L đối với

bà khi sống và thực hiện đạo lý khi bà chết.

Tuy nhiên sau buổi họp gia đình đến nay chị L không có trách nhiệm với bà như đã thỏa thuận, thậm chí còn đối xử tệ bạc hơn đối với bà. Gần đây bà ốm, đau bụng, nhà chị L ngay sát nhà bà, biết bà bị như vậy nhưng cũng không đến hỏi thăm hay giúp đỡ bà, tự bà đi mua thuốc, đi tiêm truyền, rồi nhờ người dân ở xã đưa về.

Gia đình bà thuộc hộ nghèo, khi làm nhà Nhà nước cấp cho theo chính sách đối với hộ nghèo bà được nhận 15 triệu đồng và vay Ngân hàng 08 triệu, chị L không đóng góp. Thửa đất là tài sản duy nhất của bà tặng cho chị L. Nay bà yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất, Phần chị L đã làm nhà thì bà tặng cho. Phần công trình vệ sinh, bếp bà đề nghị chia đôi, buộc chị L tháo dỡ kết nước trên mái nhà của bà.

* Theo đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn là chị **Hà Thị L** trình bày:

Năm 2012 bà Hà Thị V đã chuyển quyền sử dụng đất cho chị thừa 194 tờ bản đồ 14 tại khu 10, xã V đứng tên chị, được UBND huyện Thanh Ba cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 814365, ngày 10/10/2012, với điều kiện chị phải có trách nhiệm chăm sóc phụng dưỡng mẹ chị, khi bà chết thì chị phải lo ma chay cho bà đồng thời phải trả khoản nợ gốc và lãi Ngân hàng chính sách xã hội huyện Thanh Ba số tiền 8.000.000 đồng.

Năm 2016 cả gia đình chị đã lập “Biên bản họp gia đình” ngày 11/12/2016 có sự thống nhất của chị, mẹ chị, anh T cùng toàn thể gia đình như bà V đã xuất trình.

Chị vẫn lo lắng, chăm sóc phụng dưỡng bà V, chứ không phải không quan tâm, hay không có trách nhiệm. Chị không có lời lẽ không đúng mực, hay không lễ phép với bà. Nguyên nhân mâu thuẫn giữa hai mẹ con không có gì lớn. Về khoản nợ Ngân hàng chính sách chị vẫn trả lãi hàng tháng, từ khi bà nộp đơn kiện thì chị không nộp nữa.

Chị không đồng ý với quan điểm đòi lại đất của bà V vì bà đã cho chị, chị không ngược đãi với bà, chị muốn ở gần mẹ chị để chăm sóc bà lúc tuổi già nên không muốn đi đâu, chị vẫn có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Nếu có căn cứ pháp luật buộc trả lại đất thì chị cũng không đồng ý trả lại.

* Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX xác định hợp đồng giữa bà V và chị L là Hợp đồng tặng cho có điều kiện. Đề nghị xác nhận bà V tặng cho chị L một phần quyền

sử dụng đất và tạm ngừng phiên tòa để định giá tài sản nếu buộc phá dỡ công trình phụ của chị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu, xem xét các tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Hà Thị V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba giải quyết tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với chị Hà Thị L. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, 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 huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.

Tòa án không tiến hành hòa giải do nguyên đơn từ chối hòa giải, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Bà Hà Thị V có quyền sử dụng đất tại thửa số 194 tờ bản đồ số 14 tại khu 10, xã V, huyện T, tỉnh P, là tài sản có giá trị duy nhất của bà. Năm 2012 bà đã làm hợp đồng tặng cho con gái là Hà Thị L toàn bộ, chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do của việc tặng cho là bà V tuổi cao sức yếu và chị L là con sẽ có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng bà cho đến khi chết và thực hiện trách nhiệm theo đạo lý truyền thống sau khi bà chết. Tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chị L không thể hiện trách nhiệm đối với bà. Do vậy vào ngày 11/12/2016 gia đình lập biên bản về việc họp gia đình. Nội dung: Bà V cho chị L quyền sử dụng đất, chị L phải thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, lo hậu sự khi bà V chết và phải trả khoản nợ 8.000.000 đồng gốc và lãi.

Tuy nhiên do mâu thuẫn, chị L đã chặn lại cửa đi từ nhà bà V sang nhà vệ sinh và bếp, do đó hiện nay bà V vẫn không có nước và nhà tắm, nhà vệ sinh để sinh hoạt. Có thể thấy chị L đã không đảm bảo điều kiện sinh hoạt tối thiểu cho bà V, chị đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trông nom, chăm sóc bà V như đã cam kết. Mặt khác, đối với khoản tiền vay của Ngân hàng Chính sách xã hội huyện Thanh Ba, bà V cũng là người trả lãi và gốc, đến nay bà V đã trả hết nợ (chị L chỉ trả một phần lãi) .

Căn cứ Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V và chị L là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện, điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là cơ sở xác lập quyền sử dụng. Như vậy chị L đã vi phạm điều kiện của hợp đồng.

Từ phân tích trên, cần hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà V và chị L. Xác nhận bà V tự nguyện cho chị L 1 phần quyền sử dụng đất có ngôi nhà

chị L đang ở. Tuy nhiên để bảo đảm giá trị tài sản chị L đang sử dụng, cần giao cho chị phần đất tương ứng với nhà đã xây dựng và phần nhà để xe, nhà bếp, công trình vệ sinh (*được làm ở khoảng trống giữa hai ngôi nhà*).

Chị L có trình bày chị đóng góp công sức nhưng chị không đưa ra căn cứ chứng minh, nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí: Chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 120; Điều 274; Điều 462 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Áp dụng Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017

- Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2012 giữa người chuyển nhượng là bà Hà Thị V với người nhận chuyển nhượng là chị Hà Thị L là Hợp đồng tặng cho có điều kiện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2012 giữa người chuyển nhượng là bà Hà Thị V với người nhận chuyển nhượng là chị Hà Thị L. Buộc chị Hà Thị L trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 194 tờ bản đồ 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 814365 được UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 10/10/2012 cho chủ sử dụng bà Hà Thị V.

4. Kiến nghị UBND huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Hà Thị L số: BL 814365 được UBND huyện Thanh Ba cấp ngày 10/10/2012

5. Xác nhận bà Hà Thị V tự nguyện tặng cho chị Hà Thị L một phần quyền sử dụng đất. Giao chị Hà Thị L quyền sử dụng diện tích 214,2 m² đất (*trong đó có 150 m² đất ONT và 64,2 m² đất CLN*), vị trí, ranh giới được xác định từ điểm 1,2,3,4,5,15,14,13,12,11,1 theo Bản chính lý trích lục chính thửa đất kèm theo.

6. Giao cho bà Hà Thị V quyền sử dụng diện tích 197,8 m² đất (*trong đó có 150 m² đất ONT và 47,7 m² đất CLN*). Vị trí, ranh giới được xác định từ điểm 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,5 theo Bản chính lý trích lục chính thửa đất kèm theo.

7. Bà Hà Thị V và chị Hà Thị L có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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.

-Về án phí: Chị Hà Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Ba.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quang Vũ