

Bản án số: 12/2016/DS-ST.

Ngày: 26/5/2016.

V/v: “*Yêu cầu hủy HĐ tặng cho
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KONTUM – TỈNH KONTUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Hữu Dĩnh;

2/ Bà Nguyễn Thị Sương.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lý Trọng Nguyên – Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Kon Tum – Tỉnh Kon Tum.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 26/5/2016, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Kon Tum- tỉnh Kon Tum, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2015/TLST- DS ngày 16/12/2015 về việc: “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2016/QĐST-DS ngày 04/4/2016 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị Đ, sinh năm 1952. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Kim H, sinh năm 1950 (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2015). Địa chỉ: 06 N, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có mặt.

- **Bị đơn:** 1. Anh Trịnh Văn D, sinh năm 1979. Có mặt. Chị Lê Hoàng P, sinh năm 1979. Vắng mặt. Cùng trú tại: 09 T (số cũ 01), thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Phan Thị B, sinh năm 1924. Địa chỉ: 07 T – phường T - Thành phố Kon Tum – Tỉnh Kon Tum.

2. Ông Trịnh Kim H, sinh năm 1950. Địa chỉ: 06 N – phường T - Thành phố Kon Tum – Tỉnh Kon Tum.

3. Ông Trịnh Văn V, sinh năm 1967. Địa chỉ: 03 T – phường T - Thành phố Kon Tum - Tỉnh Kon Tum.

4. Ông Trịnh Văn B, sinh năm 1964. Địa chỉ: 101 A – phường T - Thành phố Kon Tum - Tỉnh Kon Tum.

5. Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1971. Địa chỉ: 09 T – phường T - Thành phố Kon Tum - Tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị B, ông Trịnh Văn B, Trịnh Văn H, Trịnh Văn V – Ông Trịnh Kim H (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2015). Địa chỉ: 06 N, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, có mặt.

6. UBND T, tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T (Có đơn xin giải quyết vắng mặt). Địa chỉ: 09 N, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

7. Phòng công chứng N tỉnh Kon Tum. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức T (Có đơn xin giải quyết vắng mặt). Địa chỉ: 12 N, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 10-12-2015 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trịnh Thị Đ do người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Kim H trình bày:

Nguyên trước đây cha tôi ông Trịnh Ng và mẹ tôi bà Phan Thị B có cho chị tôi là Trịnh Thị Đ lô đất diện tích 240m² (chiều dài 6m, rộng 40m) trong tổng diện tích 1600m² nhà và đất tại số 40 (số cũ) đường T, phường T, thành phố Kon Tum của cha mẹ tôi. Vì chị tôi Trịnh Thị Đ bị bệnh tật không tự lao động nuôi sống bản thân được nên cha mẹ tôi mới cho chị tôi lô đất trên mục đích để làm nơi sinh sống và làm vốn liếng sau này. Chị tôi đã ở trên mảnh đất đó suốt mấy chục năm nay và đã được UBND T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 491915 cấp ngày 23/3/2012 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 58 diện tích 220m² tại đường T, thành phố Kon Tum. Sau đó con trai của chị tôi là Trịnh Văn D và con dâu là Lê Hoàng P có nói với chị tôi để vợ chồng D – P đứng tên sổ đỏ lô đất trên để dễ bề làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng về làm ăn và sau này chăm sóc chị tôi suốt đời. Sau đó anh D bảo chị tôi điểm chỉ vào Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng lô đất trên, vì bản thân chị tôi tin tưởng con trai và con dâu chăm sóc cho chị suốt đời nên chị tôi đã tin tưởng điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên. Nhưng thực tế con trai và con dâu của chị tôi vẫn không chăm sóc cho chị Đ được, mạnh ai nấy sống không quan tâm, chăm lo gì đến chị tôi, hơn nữa gia đình tôi gồm mẹ và các anh chị em trong gia đình tôi biết được sự việc trên nên không đồng ý việc chị tôi tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai và con dâu của chị Đ vì nguyện vọng của họ cho chị Đ lô đất trên để làm nơi sinh sống dưỡng già sau này. Nay, chị tôi thấy việc mang tài sản là lô đất trên cho con trai và con dâu là không đúng nguyện vọng của cha mẹ tôi và con trai, con dâu của chị cũng không chăm sóc cho chị được nên chị tôi đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 giữa bên cho là chị Trịnh Thị Đ và bên nhận tặng cho là anh Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P để chị tôi yên tâm làm nơi sinh sống sau này.

Bị đơn anh Trịnh Văn D trình bày:

Năm 1995 ông bà ngoại tôi cho mẹ tôi là bà Trịnh Thị Đ lô đất diện tích 240m² (6m x 40m) tại đường T, phường T, thành phố Kon Tum, sau đó mẹ tôi được UBND T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 491915 cấp ngày 23/3/2012 thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 58 diện tích 220m² tại đường T, thành phố Kon Tum. Vì mẹ tôi có một mình tôi là con nên tôi có nói với mẹ tôi sang tên quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng tôi là Trịnh Văn D và Lê Hoàng P để chúng tôi chăm sóc và nuôi dưỡng mẹ tôi đến già. Nhưng thực tế sau đó vợ chồng tôi lục đục vì chuyện tình cảm không chung sống được với nhau và cũng không thể chăm sóc, phụng dưỡng cho mẹ tôi được, do đó việc mẹ tôi yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 giữa bên cho là chị Trịnh Thị Đ và bên nhận tặng cho là tôi Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P đối với diện tích 220m² đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 58 tại đường T - phường T – thành phố Kon Tum tôi hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì.

Bị đơn chị Lê Hoàng P: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị P đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của vụ án theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bị đơn chị Lê Hoàng P theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B, ông Trịnh Văn B, Trịnh Văn H, Trịnh Văn V, ông Trịnh Kim H – Do người đại diện theo ủy quyền ông Trịnh Kim H trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày như trên của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2012 giữa bên cho là chị Trịnh Thị Đ và bên nhận tặng cho là anh Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P để bà Đ có nơi ở ổn định yên tâm sinh sống.

Ý kiến của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND T như sau:

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Kon Tum nhận được hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Đ tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn D và bà Lê Hoàng P. Trên cơ sở thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Kon Tum lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn D và bà Lê Hoàng P. Căn cứ quy định của pháp luật thì việc lập thủ tục đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn D và bà Lê Hoàng P là đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng N tỉnh Kon Tum như sau:

Ngày 21/12/2012 Phòng công chứng N – tỉnh Kon Tum có tiến hành chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Trịnh Thị Đ và bên nhận tặng cho là ông Trịnh Văn D và bà Lê Hoàng P. Việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên đã được tiến hành theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật công chứng, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự. Phòng công chứng số I cũng đã kiểm tra các tài sản chuyển nhượng, tại thời điểm công chứng, tài sản không bị ngăn chặn, kê biên của các cơ quan có thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị Đ và anh Trịnh Văn D, chị Lê Hoàng P có mối quan hệ là mẹ con, nên vì tin tưởng các con sẽ nuôi dưỡng và chăm sóc bà đến cuối đời nên bà Đ đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 220m² tại đường T, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bên nhận tặng cho là anh Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 16TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/12/2012. Tuy nhiên, sau đó anh D và chị P có mâu thuẫn trong cuộc sống vợ chồng nên vợ chồng sống ly thân với nhau từ năm 2014 đến nay, mạnh ai nấy sống. Chị P thường bỏ nhà đi nơi khác làm ăn sinh sống, anh D thì bỏ đi nơi khác làm ăn. Bà Trịnh Thị Đ bị bệnh tật lại lớn tuổi không có khả năng lao động để tự nuôi sống bản thân và không có nơi cư trú ổn định, hiện bà đang được em ruột nuôi dưỡng và chăm sóc. Do đó bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96, quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 giữa

bên tặng cho là bà và bên nhận tặng cho là anh Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P để lấy lại lô đất trên làm nơi sinh sống để ổn định cuộc sống sau này.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện tại văn bản tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/1995 có nội dung cha mẹ của bà Trịnh Thị Đ là ông Trịnh Ng và bà Phan Thị B có tặng cho bà Trịnh Thị Đ lô đất diện tích 240m² (chiều dài 6m, rộng 40m) trong tổng diện tích 1600m² nhà và đất tại số 40 (số cũ) đường T, phường T, thành phố Kon Tum, trong giấy tặng cho này có thể hiện nội dung vì bà Đ là người tàn tật không có khả năng lao động nên cha mẹ bà cho bà diện tích đất trên làm nơi sinh sống kèm theo điều kiện không được chuyển cho người khác. Tuy nhiên vì bà Đ có một con trai duy nhất là anh Trịnh Văn D, anh D đã lập gia đình cùng chị Lê Hoàng P. Trong khi bà Đ cùng chung sống với con trai và con dâu đời sống kinh tế phụ thuộc vào các con nên khi anh D đề nghị bà Đ tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng anh để vợ chồng anh có điều kiện vay vốn làm ăn nuôi sống bà sau này nên bà đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh D, chị P. Việc tặng cho trên là trái với điều kiện của văn bản tặng cho, phân chia tài sản của cha mẹ bà Đ là không được chuyển nhượng cho người khác. Hơn nữa việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà Đ mục đích để con trai và con dâu có điều kiện vay vốn làm ăn nuôi sống bà nhưng thực tế sau khi tặng cho quyền sử dụng đất, anh D và chị P có mâu thuẫn về tính cảm nên mỗi người sống mỗi nơi, không ai quan tâm, chăm sóc bà Đ, hiện bà Đ bị tàn tật không có khả năng lao động tự nuôi sống bản thân nên phải sống dựa vào em gái. Điều này đã được bị đơn anh Trịnh Văn D thừa nhận tại bản tự khai ngày 04/01/2016 và tại phiên tòa. Đồng thời anh D đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Đ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96 quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của nguyên đơn bà Trịnh Thị Đ.

Trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn anh Trịnh Văn D không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với bị đơn chị Lê Hoàng P đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt, từ bỏ quyền và nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải tự chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Đơn khởi kiện của bà Trịnh Thị Đ được chấp nhận nên bị đơn anh Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 25; điểm c khoản 1 Điều 35; Điều 80; Điều 199 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 121; 125; 129; 136; 137 Bộ luật dân sự.

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Đ đề ngày 10/ 12/2015 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96 quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 lập tại Phòng công chứng N tỉnh Kon Tum giữa bên tặng cho là bà Trịnh Thị Đ và bên nhận tặng cho là anh Trịnh Văn D và chị Lê Hoàng P bị vô hiệu toàn bộ. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Kiến nghị UBND T thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 041791 do UBND T cấp ngày 21/01/2013 mang tên ông Trịnh Văn D và bà Lê Hoàng P trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 96 quyền số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012.

Bà Trịnh Thị Đ được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà.

Về án phí: Căn cứ Điều 128; Khoản 1 Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5; Điều 18; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27-02-2009.

Anh Trịnh Văn D chị Lê Hoàng P phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trịnh Thị Đ 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007952 ngày 16/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Kon Tum (Ông Trịnh Kim H nộp thay).

Căn cứ vào Điều 243, Điều 244 và Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/5/2016), nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn chị Lê Hoàng P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo khoản 2 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 nhân :

- TAND tỉnh KonTum;
- VKS ND TP KonTum;
- THA TP KonTum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Thị Nga