TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2017/DS-ST
Ngày 13-12-2017
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 TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Tặng
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Võ Hoàng Ly
  Bà Đặng Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Văn Hồng Biên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 - 13 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2015/TLST-DS, ngày 14 tháng 9 năm 2015 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2017/QĐXXDS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Ngọc A, sinh năm 1942.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1977 (Văn bản ủy quyền ngày 11/02/2014).

Cùng địa chỉ: Số 61, khóm P, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Duy V - Văn phòng luật sư TL thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:* Trần Kỳ T1, sinh năm 1937.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Chị Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2015).

Cùng địa chỉ: Số 133, khóm P, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Thị Xuân H1 và Luật sư Võ Thị T2 - Văn phòng luật sư XH thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

Chị Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 133, khóm P, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Số 7919 E, T 77036 – 5601, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Chị Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1967 (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2015).

Địa chỉ: Số 133, khóm P, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn T3 - chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Anh T, chị H và các Luật sư có mặt tại phiên tòa. Ủy ban nhân dân huyện C1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Ngọc A, người đại diện theo ủy quyền của bà A: Anh Nguyễn Thanh T trình bày:

Vào khoảng năm 2008, bà A có thỏa thuận vay của ông T1 số tiền 200.000.000 đồng lãi suất 0,75%/tháng, vay không kỳ hạn, khi vay ông T1 yêu cầu bà chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên, nên giữa bà A và ông T1 có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng phần đất hiện bà A đang quản lý, sử dụng. Khi tiến hành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất bà A có đưa cho ông T1 số tiền 15.000.000 đồng, để thực hiện thủ tục ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010 bà đã trả xong tiền vay cho ông T1, bà A có yêu cầu ông T1 chuyển quyền sử dụng lại cho bà A đứng tên, nhưng ông T1 không đồng ý.

Nay bà A yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 63, ngày 11/01/2008, giữa bà Trần Ngọc A và ông Trần Kỳ T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 717257 ngày 13/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên diện tích 578,4m^2 (thực tế 564,5m^2), thửa 87, tờ bản đồ số 21 đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn ông Trần Kỳ T1, người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Chị Trần Thị Mỹ H trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Lâm Thành K cho mẹ của ông T1 là bà Nguyễn Thị D (chết 1994) thuê trước năm 1945 diện tích 750m^2, sau khi bà D chết thì bà A là em của ông quản lý sử dụng phần đất này. Phần đất 750m^2 bà A cho cháu mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng không có khả năng trả, khi đó bà N từ Mỹ về lo tiền chuộc lại đất, thì khi đó bà N và bà A thỏa thuận giao phần đất cho ông T1 đứng tên, nên bà A tiến hành thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà A là do bà A tự nguyện không ai ép buộc, hợp đồng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Ông T1 không đồng ý theo yêu cầu của bà Trần Ngọc A về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Kỳ T1 số 63, ngày 11/01/2008 được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C1 chứng thực, số 16, quyển số 01/TP-CC-SCT/HĐGD và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 717257 ngày 13/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên diện tích 578,4m^2 (thực tế 564,5m^2), thửa 87, tờ bản đồ số 21 đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T1 không đồng ý chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Trần Ngọc A đứng tên. Ông T1 đồng ý để bà A tiếp tục sử dụng đất, không có yêu cầu bà A di dời nhà trả lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mỹ H trình bày:

Chị H thống nhất với lời trình bày của ông T1, không đồng ý theo yêu cầu của bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu N, người đại diện theo ủy quyền của bà N: Chị Trần Thị Mỹ H trình bày:

Bà N thống nhất với lời trình bày của ông T1, không đồng ý theo yêu cầu của bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp:

Tòa án tống đạt hợp lệ cho Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp các văn bản tố tụng nhưng Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án. Ngày 15/9/2017, Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp có Văn bản xin xét xử vắng mặt.

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 toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của bà Trần Ngọc A và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là *"V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*, theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1946, địa chỉ: Số 7919 E, T 77036 – 5601, USA, đang định cư ở nước ngoài. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo quy định Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp có Văn bản xin xét xử vắng

mặt nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

Về nội dung:

Bà A yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 63, ngày 11/01/2008, giữa bà Trần Ngọc A và ông Trần Kỳ T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Kỳ T1 đứng tên tại thửa số 87, tờ bản đồ số 21, diện tích 587,4m^2 (diện tích thực tế 564,5m^2), đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp.

[1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà Trần Ngọc A nhận chuyển nhượng của ông Lâm Thành K vào năm 1992, bà A quản lý sử dụng đến ngày 17/02/1993 được Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 750m^2, thửa 76, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất thổ. Đến ngày 11/01/2008 bà A ký hợp đồng tặng cho phần đất trên cho ông T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/2008 diện tích 750m^2, thửa 76, tờ bản đồ số 2, đất ở đô thị, đến ngày 13/02/2010 ông T1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 578,4m^2 (thực tế 564,5m^2), thửa 87, tờ bản đồ số 21.

Theo bà A, do bà có vay của ông T1 số tiền 200.000.000 đồng, ông T1 yêu cầu bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 giữ và ông T1 yêu cầu bà chuyển tên cho ông T1 đứng tên, nên bà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2017 chị H trình bày: Bà N không có cho bà A vay mượn tiền, mà do bà A nợ Ngân hàng nên bà N bỏ tiền ra chuộc vì sợ Ngân hàng phát mãi (mất đất), nên bà N đưa tiền cho chị đi cùng bà A trả nợ Ngân hàng. Sau đó, bà A có đưa tiền cho T1 trả xong số tiền 200.000.000 đồng, chị cũng đã giao trả cho bà N 140.000.000 đồng, số tiền còn lại dùng vào việc sửa chữa nhà (nhà thờ) hiện bà A cũng đang quản lý, sử dụng.

Xét thấy, việc bà A cho rằng bà A vay tiền của ông T1, nhưng ông T1 không thừa nhận, bà A không có chứng cứ chứng minh là vay tiền của ông T1. Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2015 bà A trình bày là bà N có vay giùm bà số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, nhưng với điều kiện bà phải làm giấy để cho ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn số tiền 200.000.000 đồng bà N yêu cầu bà trả cho Trần Thị Mỹ H.

Tại phiên tòa anh T trình bày số tiền 200.000.000 đồng là của bà A đưa anh trả thay cho bà A và bà N có dặn lại trả cho chị H, anh đã trả xong 200.000.000 đồng cho chị H nhận.

Như vậy, chứng tỏ số tiền 200.000.000 đồng là bà A vay của bà N và bà A cũng đã trả xong tiền vốn và lãi, chị H nhận tiền được thể hiện tại biên nhận ngày 07/11/2009 và biên bản ghi lời khai ngày 20/7/2017.

[2] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T1, mặc dù là trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/2008 diện tích

750m^2, thửa 76, tờ bản đồ số 2, đất ở đô thị, nhưng trên thực tế phần đất tặng cho bà A đang quản lý sử dụng từ trước cho đến nay, trên phần đất tặng cho còn có 02 căn nhà, vật kiến trúc của bà A, nhưng hợp đồng không có điều khoản nào quy định thời hạn bà A phải di dời nhà, vật kiến trúc để giao đất cho ông T1 sử dụng.

Mặc khác, tại biên bản ghi lời khai ngày 20/7/2017 chị H thừa nhận vào năm 2009 ông T1 chuyển nhượng cho Trần Kỳ Q diện tích 80m^2 (phần đất của bà A tặng cho ông T1) với giá 600.000.000 đồng có sự thống nhất của bà A, số tiền chuyển nhượng đất ông T1 cũng đã giao lại toàn bộ cho bà A và cũng tại biên bản ghi lời khai ngày 20/7/2017 chị H trình bày: Thực tế, bà A nhờ ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì sợ các cháu của bà A mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng vay tiền.

Như vậy, chứng tỏ phần đất tranh chấp ông T1 chỉ đứng tên giùm cho bà A, đây là hợp đồng giả tạo, nên bà A yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 63, ngày 11/01/2008, giữa bà A và ông T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Kỳ T1 đứng tên tại thửa số 87, tờ bản đồ số 21, diện tích 564,5m^2 đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện C1, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa chị H đại diện cho ông T1 xác định: Ông T1 không có tranh chấp yêu cầu bà A di dời nhà, vật kiến trúc giao phần đất tranh chấp cho ông T1 sử dụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trong trường hợp có tranh chấp thừa kế sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[4] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có điều kiện, thực chất số tiền 200.000.000 đồng là tiền của bà N cho bà A vay và bà A đã trả xong tiền vay, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T1 là hợp đồng giả tạo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A. Xét thấy, cũng như phần nhận định về phía ông T1 chỉ là người đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A, bà A yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông T1, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Về thủ tục tố tụng: Phần đất tranh chấp có căn nhà của Trần Kỳ Q, nhà kho của anh T, nhưng không đưa anh Q và anh T tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, đất tranh chấp là tài sản chung của ông T1 và vợ ông T1, không đưa vợ ông T1 tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự.

Về nội dung: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông K cho bà Nguyễn Thị D (chết) là mẹ của bà A và ông T1 thuê, bà N là người bỏ tiền ra chuộc đất. Vì vậy, việc bà A đồng ý tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1, việc tặng cho là tự nguyện, hợp đồng có hiệu lực không giả tạo, không có điều kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy, theo biên bản hòa giải ngày 29/9/2017 bà A yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà A và ông T1 đối với diện tích đất thực tế còn lại là 564,5m^2,

còn đối với phần đất đã chuyển nhượng cho anh Trần Kỳ Q, bà A không có tranh chấp, nên không cần thiết đưa anh Q tham gia tố tụng, về nhà kho của anh T xây cất trên phần đất tranh chấp, nhưng phía ông T1 không có yêu cầu bà A, anh T di dời nhà, vật kiến trúc để giao trả đất cho ông T1, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa anh T tham gia tố tụng. Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 11/01/2008 giữa bà Trần Ngọc A với ông Trần Kỳ T1, thì bà A tặng cho đất ông T1 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp cho ông T1 đứng tên, vợ ông T không có ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, không có liên quan, nên không cần thiết đưa vợ ông T1 tham gia tố tụng.

Còn đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi thời gian di dời nhà, vật kiến trúc giao đất cho ông T1 sử dụng, sau khi vay tiền bà A đã trả xong, do chị H nhận và lời khai chị của H là ông T1 chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho bà A, đây là hợp đồng giải tạo. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của luật sư.

[6] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết vụ án là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1. Xét thấy, đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc A, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1.

Về án phí: Ông T1 phải chịu tiền án phí theo quy định tại khoản 3, Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí.

Về chi phí thẩm định: Ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 124, 722, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự; Điều 34, 37 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà Trần Ngọc A.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và ông Trần Kỳ T1 số 63, ngày 11/01/2008 được Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C1 chứng thực, số 16, quyển số 01/TP-CC-SCT/HĐGD.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 717257 ngày 13/02/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Kỳ

T1 đứng tên, diện tích 578,4m^2 (thực tế 564,5m^2), thửa 87, tờ bản đồ số 21.

Bà A được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai số 032395 ngày 14/9/2015 tại Cục Thi hành án tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí thẩm định, định giá:

Ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tổng cộng là 1.950.000 đồng. Bà A đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 1.950.000 đồng và đã chi xong, nên số tiền ông T1 nộp là 1.950.000 đồng hoàn trả cho bà A.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV- THA TA tỉnh;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Nguyễn Tấn Tặng