

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 09/2017/DS-PT
Ngày 01/3/2017
V/v: *Tranh chấp Hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Nhung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Việt và bà Từ Thị Hải Dương

Thư ký phiên tòa: ông Hoàng Anh Việt – Thư ký Tòa án

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 3 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 01/2017/TLPT-DS về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DSST ngày 24/11/2016 của TAND huyện Minh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2017/QĐ-PT ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị M, sinh năm 1947

Trú tại: t 7, thị trấn Q, huyện H, Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Anh Đinh Hữu S, sinh năm 1968

Trú tại: t 7, thị trấn Q, huyện H, Quảng Bình, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28/9/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Đinh Thị M trình bày:

Theo bản dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Đinh Thị M trình bày:

Năm 2006, bà và gia đình anh Đinh Hữu S bàn bạc thống nhất (anh S là cháu gọi bà M bằng cô ruột) về việc anh S sẽ xây dựng một ngôi nhà tại vị trí đất thuộc quyền sử dụng của bà M để gia đình anh S và bà M cùng nhau sinh sống tại đây. Mục đích là hai bên cùng có lợi, bà M tuổi cao sức yếu có anh S chăm sóc và phụng dưỡng, đỡ đần khi đau ốm còn phía gia đình anh S có nơi để ở, mặt bằng thuận tiện cho việc kinh doanh có thu nhập để nuôi các con ăn học và xây dựng kinh tế lâu dài. Năm 2007, sau khi ngôi nhà xây hoàn thiện thì anh S chuyển cả gia đình từ miền nam về ở cùng với bà M. Hai gia đình chung sống sum vầy được một thời gian dài và cùng nhau tôn trọng thực hiện thỏa thuận ban đầu. Nhưng cũng chỉ được một thời gian, từ khoảng năm 2011 trở lại đây thì giữa bà và anh S phát sinh mâu thuẫn. Nguyên nhân là do anh S cư xử, nói năng thô tục, coi thường bà. Vào các năm 2011, 2012 anh S đã 3 lần đánh bà, có lần phải đi điều trị tại bệnh viện. Việc mâu thuẫn, xung đột giữa hai cô cháu đã được gia đình, chính quyền địa phương hòa giải nhưng không có kết quả tích cực. Từ đó đến nay anh S ngày càng có thái độ đối xử thậm tệ với bà M hơn và đi ngược lại với những cam kết giữa hai bên. Vì vậy, bà M đã làm đơn khởi kiện yêu cầu gia đình anh S ra khỏi ngôi nhà đã xây dựng trên đất của bà, bà chấp nhận mua lại ngôi nhà theo giá trị hiện tại của Hội đồng định giá.

Về phía bị đơn anh Đinh Hữu S trình bày: Về lý do hiện gia đình anh có ngôi nhà xây dựng và sinh sống ổn định trên thửa đất của bà M theo như trình bày của bà M là đúng sự thật. Thời gian đầu, gia đình anh và bà M sống hòa thuận, vui vẻ, tình cảm. Cô cháu cùng nhau thực hiện đúng như cam kết lúc đầu được khoảng 5 năm thì giữa cô cháu bắt đầu phát sinh mâu thuẫn, tình cảm máu mủ rạn nứt dần và đỉnh điểm là bà M làm đơn yêu cầu vợ chồng con cái anh ra khỏi ngôi nhà đang sinh sống. Anh S thừa nhận bản thân anh cũng có một số sai lầm trong cách đối xử với bà M khi cô cháu sống chung tại ngôi nhà này và mong được bà M tha thứ, bỏ qua để cho gia đình anh được tiếp tục ở lại. Trong trường hợp bà M kiên quyết đòi lại đất thì gia đình anh sẽ ra đi và yêu cầu bà M phải trả cho anh tiền công chăm sóc, phụng dưỡng bà trong thời gian gia đình anh và bà cùng sống tại ngôi nhà này, cụ thể là 3.000.000 đồng x 120 tháng = 360.000.000 đồng.

Tại biên bản thẩm định, định giá của Hội đồng định giá và thẩm định cấp sơ thẩm ngày 05/5/2016 xác định:

Tổng giá trị các tài sản tại thời điểm xây dựng là 440.600.000 đồng. Sau khi trừ khấu hao, giá trị còn lại tại thời điểm định giá là: 348.671.000 đồng (Ba trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi một ngàn đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2016/DSST ngày 24/11/2016 Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã quyết định:

- Áp dụng khoản 467; Điều 470 Bộ luật dân sự; khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai Quyết định:

- + Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị M.
- + Buộc anh Đinh Hữu S giao lại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 115 m², địa chỉ đất tại t 7, thị trấn Q, huyện H, tỉnh Quảng Bình theo Bản đồ địa chính thị trấn Q cho bà Đinh Thị M.
- + Buộc bà Đinh Thị M mua lại ngôi nhà anh Đinh Hữu S tổng giá trị: 395.502.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng). Bà M được sở hữu ngôi nhà.
- + Buộc bà Đinh Thị M thanh toán tiền công chăm sóc và phụng dưỡng cho anh Đinh Hữu S mỗi tháng 2.000.000 đồng, trong 10 năm là 240.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Đinh Thị M phải thanh toán cho anh Đinh Hữu S là 635.502.000 đ (sáu trăm ba mươi lăm triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ phải chịu án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/12/2016 bà Đinh Thị M kháng cáo với nội dung không chấp nhận trả tiền công chăm sóc, phụng dưỡng 240.000.000 đồng cho anh Đinh Hữu S và yêu cầu xem xét lại tỷ lệ chia khẩu hao sử dụng nhà đối với bà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đinh Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sau khi nghiên cứu nội dung kháng cáo; các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định: Xuất phát từ mối quan hệ bà con thân tình (là cô cháu ruột), giữa bà Đinh Thị M và anh Đinh Hữu S đã phát sinh giao dịch dân sự về việc cho mượn tài sản là quyền sử dụng đất kèm theo các thoả thuận về chăm sóc, phụng dưỡng. Tuy không lập thành văn bản nhưng giao dịch đó trong thực tế đã diễn ra và được các bên đương sự thừa nhận nên đây là giao dịch dân sự hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên khi tham gia giao dịch này. Tuy nhiên, quá trình hai gia đình sống chung đã phát sinh một số xung đột, mâu thuẫn không khắc phục được bà M cho rằng anh Đinh Hữu S đã đối xử không tốt, không chăm sóc bà Đinh Thị M như cam kết ban đầu. Việc bà M không tiếp tục cho gia đình anh Đinh Hữu S sinh sống trên thửa đất số 158 tờ bản đồ số 19, diện tích 115m², tại t 7, thị trấn Q, huyện H, tỉnh Quảng Bình và khởi kiện yêu cầu gia đình anh S ra khỏi nhà trả lại đất cho bà M. Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo các nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: anh Đinh Hữu S được bà M đồng ý cho phép đưa vợ con về sinh sống, buôn bán ổn định trong thời gian từ năm 2007 đến nay, theo thoả

thuận anh S phải có nghĩa vụ, trách nhiệm chăm sóc, phụng dưỡng, quan tâm bà M trong thời gian sống chung. Theo các tài liệu có tại hồ sơ, thì sau khi về chung sống được một thời gian thì xảy ra mâu thuẫn nên anh S chưa thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng theo thỏa thuận và trên thực tế bà M đang khoẻ mạnh có tiền lương, trợ cấp tự lo cho mình được nên chưa phát sinh trách nhiệm cấp dưỡng. Bản án sơ thẩm xác định anh Đinh Hữu S đã có công trong việc chăm sóc, phụng dưỡng bà M trong thời gian anh S sinh sống trên đất bà M, từ đó tuyên buộc bà M phải có nghĩa vụ thanh toán tiền công chăm sóc, phụng dưỡng 240.000.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật. Mặt khác nếu xét công lao của anh S trong việc chăm sóc phụng dưỡng bà M thì lại phải xét đến việc anh S đã được hưởng lợi trong thời gian sinh sống ổn định trên đất của bà M. Giao dịch dân sự giữa bà M và anh S là giao dịch có kèm điều kiện, khi chấm dứt cũng là chấm dứt luôn các điều kiện đó, các bên không có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nhau cái gì. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của bà Đinh Thị M được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà Đinh Thị M yêu cầu xem xét lại tỷ lệ phân chia giá trị khấu hao của ngôi nhà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Ngôi nhà được xây dựng từ năm 2007 và sử dụng đến nay, theo kết quả của Hội đồng định giá thì tại thời điểm xây dựng 440.600.000 đ sau khi trừ đi khấu hao thời gian sử dụng 7 năm theo thời gian sử dụng là có căn cứ, tuy nhiên án sơ thẩm lại buộc các bên đương sự còn phải chịu 50% tài sản khấu hao để buộc đương sự chịu là không có căn cứ. Như vậy tài sản theo Hội đồng định giá đã trừ khấu hao trong 7 năm sử dụng, thì giá trị tài sản còn lại là 348.671.000 đ. Hội đồng xét xử thấy, cần chấp nhận kháng cáo của bà M để sửa án sơ thẩm.

Tuy nhiên, cũng cần xem xét việc anh S và gia đình bị bà M buộc ra khỏi nhà đòi lại đất và buộc phải di chuyển đến một nơi ở mới sẽ nhất thời gặp nhiều khó khăn, cần có sự chuẩn bị về thời để tạo dựng nơi ở mới, vì vậy cần xem xét để buộc bà M cho gia đình anh S được quyền lưu cư trong ngôi nhà đó thêm một thời gian khoảng 8 tháng nhằm tạo điều kiện cho anh S và gia đình tạo nơi ở mới.

Về án phí phúc thẩm dân sự:

Bà Nguyễn Thị M kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị M, để sửa án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 6 Điều 166 Bộ luật dân sự; Khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị M.

Buộc anh Đinh Hữu S giao lại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 115 m², địa chỉ đất tại t 7, Thị trấn Q, huyện H, tỉnh Quảng Bình theo Bản đồ địa chính thị trấn Q cho bà Đinh Thị M.

Bà Đinh Thị M được quyền sở hữu ngôi nhà hiện đang xây dựng trên thửa đất số 158, tờ bản đồ số 19, diện tích 115 m², địa chỉ đất tại t 7, Thị trấn Q, huyện H, tỉnh Quảng Bình, mang tên Đinh Thị M và có nghĩa vụ trả cho anh Đinh Hữu S số tiền là trị giá của ngôi nhà: 348.671.000 đ

Anh Đinh Hữu S và gia đình được quyền lưu cư tại ngôi nhà nói trên trong thời gian 08 (tám) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (01/3/2017).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị M kháng cáo được cấp phúc thẩm chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002582 ngày 23 tháng 12 năm 2016 tại Chi cục thi hành án huyện Minh Hoá.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01/3/2017).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh (P9);
- TAND huyện Minh Hoá;
- Chi cục THADS huyện Minh Hoá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã Ký)

Võ Thị Kim Nhung