

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 174/2023/DS-ST

Ngày 04 – 8 – 2023

*V/v trA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất*

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Trần Hùng

-Thư ký phiên toà: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm D tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm D xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 566/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc “TrA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đoàn ThA Tr, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: ấp Mương Điều A, xã Tạ An Kh, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2.2. Bà Phạm Thị Mỹ Tr1; địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm D; địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.2. Bà Trần Ánh Ng, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Khóm 6, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.3. Bà Lê Mỹ L, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số 105 đường Trương

Phùng X, khóm 5, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Chị Đoàn ThA Tr trình bày:

Trước đây, vào khoản năm 1996 bà ngoại chị là bà Lê Thị A có tặng cho mẹ chị là bà Nguyễn Thị Lệ A1 phần đất nền kích thước ngang 5m, dài 20m. Sau khi được tặng cho thì mẹ chị bao chu vi sử dụng riêng nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên theo quy định. Năm 2002 mẹ chị chết nên chị quản lý sử dụng đất, đến năm 2017 Chị Tr mới hay ông H đã đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất mẹ chị được tặng cho nên chị có yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển tên qua cho chị vì chị là người thừa kế duy nhất, ông H và bà Tr1 thống nhất và thiết lập tờ cho đất vào tháng 6/2012 do chính ông H ký tên để chị Tr căn cứ vào đó làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm hợp thức hoá lại việc cho đất trước đây. tờ cho đất chỉ có ông H ký tên là do ông H nói đất đó có nguồn gốc của thân tộc ông H nên bà Tr1 không cần thiết ký tên cũng được. Mặt khác, chị Tr cho rằng quá trình sử dụng đất trA chấp từ khi mẹ chị mất đến năm 2015 chị có xây dựng một căn nhà bằng cây gỗ địa phương, sau đó chị có hợp đồng cho ông Nguyễn Tấn L thuê vào ngày 25/01/2015, thời hạn thuê 05 năm, với giá mỗi năm 2.000.000 đồng/năm, sau khi mãn hợp đồng thì ông L tiếp tục thuê thêm 03 năm, hiện tại đã trả nhà, đất cho chị, ngôi nhà hiện tại đã hư hỏng nên chị đã tháo dỡ. Chị Tr xác định việc chị xây nhà và cho ông L thuê ông H, bà Tr1 biết và hoàn toàn không có ý kiến.

Nay chị Tr yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị với ông Nguyễn Hồng H, bà Phạm Thị Mỹ Tr1 thiết lập tháng 12/2012 là hợp pháp; công nhận diện tích đất theo đo đạc thực tế có diện tích 117,7m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 6, tại khóm 6, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau, do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng.

- Theo văn bản số 313 ngày 23/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D thể hiện: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D đã ra Quyết định cưỡng chế số 63 ngày 15/8/2019 để kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H và bà Tr1 để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án. Tổng diện tích của quyền sử dụng đất là 1.510,4m², nhưng tại thời điểm kê biên chỉ kê biên 990,6m². Diện tích đất chị Tr yêu cầu công nhận chưa thực hiện việc kê biên nhưng hạn chế giao dịch. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

- Theo biên bản ghi lời khai ngày 28/6/2023 của Toà án đối với chị Trần Ánh Ng, chị Ng khai: Năm 2021 chị có khởi kiện ông H và bà Tr1. Khi bản án có hiện L chị có yêu cầu thi hành án nhưng chưa được thi hành. Đối với phần đất chị Tr đang trA chấp trước đây vợ chồng chị có thuê nhà trên đất để ở, nhà của chị Tr. Thời điểm thuê nhà ông H và bà Tr1 không có đặt ra trA chấp đối với nhà và đất mà chị Tr cho chị thuê. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo

quy định và không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được từ chối tham gia tố tụng.

- Theo biên bản ghi lời khai ngày 28/6/2023 của Tòa án đối với chị Lê Mỹ L, chị L khai: Năm 2020 chị có khởi kiện ông H và bà Tr1 yêu cầu trả số tiền 2.647.867.653 đồng. Khi chị yêu cầu thi hành án thì đã kê biên tài sản của ông H và bà Tr1 để thi hành và đã thi hành còn nợ lại 532.076176 đồng. Khi kê biên thì không có kê biên phần đất của chị Tr đang quản lý. Đối với phần diện tích đất chị Tr yêu cầu công nhận nếu Tòa án xét thấy đủ điều kiện thì công nhận cho chị Tr, nếu không công nhận cho chị Tr thì chị sẽ yêu cầu kê biên tiếp tục để thi hành án. Chị xin được từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

- Ông Nguyễn Hồng H và bà Phạm Thị Mỹ Tr1: Mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của chị Tr nhưng ông H và bà Tr1 không có ý kiến gì và cũng không tham gia hòa giải, xét xử.

Tại phiên tòa, bà Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, thư ký là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật nên không có kiến nghị, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 129, Điều 459 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai, 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr, công nhận cho chị Tr được hưởng diện tích đất được ông H tặng cho theo đo đạc thực tế tại khóm 6, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D, tỉnh Cà Mau do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự chịu theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm D, chị Lê Mỹ L và chị Trần Ánh Ng có yêu cầu từ chối tham gia tố tụng; ông Nguyễn Hồng H và bà Phạm Thị Mỹ Tr1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Chị Tr yêu cầu công nhận phần đất được tặng cho diện tích 117,7m² do ông Nguyễn Hồng H đứng tên thuộc quyền sử dụng của chị. Do đó, quan hệ pháp luật trA chấp được xác định là trA chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích là 117,7m² tại khóm 6, thị trấn Đàm D, huyện Đàm D thuộc thửa đất số 756, tờ bản

đồ số 6 nằm trong quyền sử dụng đất số CK 379149 do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng, có các hướng tiếp giáp: hướng đông giáp đất Nguyễn Tấn L, hướng tây giáp lộ bê tông, hướng nam giáp đất Phạm Thị L, hướng bắc giáp đất Nguyễn Tấn L.

Xét hợp đồng tặng cho giữa ông H với chị Tr thấy rằng: Theo tờ cho đất lập vào tháng 12/2012 của ông H và chị Tr, có xác nhận của trưởng khóm 6, nội dung thể hiện ông H cho chị Tr 01 nền nhà ngang 5m, dài 20m, tổng diện tích 100m². Về hình thức thì hợp đồng tặng cho đất nêu trên không đúng về hình thức theo khoản 1 Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 về công chứng, chứng thực nhưng theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu L của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Như vậy, đối với giao dịch dân sự liên quan đến hợp đồng tặng cho bất động sản, không kèm điều kiện tặng cho là loại hợp đồng đơn vụ, bên được tặng cho không phải thực hiện bất kì một nghĩa vụ gì đối với bên tặng cho. Trong trường hợp này, dù hợp đồng vi phạm về công chứng, chứng thực nhưng chị Tr đã quản lý đất, ông H và bà Tr1 không có ý kiến gì và đến thời điểm này vẫn không thay đổi ý chí tặng cho diện tích đất nêu trên. Hơn nữa, theo lời khai của ông Nguyễn Hồng H (tại bút lục 77, 78, 79) là em của ông H cũng xác định việc ông H làm tờ cho đất chị Tr nhằm hợp thức hóa lại việc tặng cho đất thổ cư mà trước đây bà A đã tặng cho bà A1. Việc ông H tặng cho đất chị Tr được thực hiện trước khi ông H và bà Tr1 có nghĩa vụ trả nợ theo các bản án đang được thi hành nên không xem là tẩu tán tài sản.

Đối với ông H, bà Tr1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để biết được yêu cầu khởi kiện của chị Tr, nhưng không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và không có thiện chí phối hợp với Tòa án để giải quyết vụ án. Như vậy, nội dung và yêu cầu khởi kiện của chị Tr thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Tr, công nhận cho chị Tr được hưởng diện tích đất được tặng cho theo đo đạc thực tế là phù hợp và đúng quy định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chị Tr tự nguyện chịu toàn bộ là 4.294.000 đồng. Xét sự tự nguyện của chị Tr không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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 thì ông H và bà Tr1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng; chị Tr không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 158 khoản 2 Điều 92 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 129 và Điều 459 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đoàn Thanh Tr. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Đoàn Thanh Tr với ông Nguyễn Hồng H thiết lập tháng 12/2012. Giao cho chị Đoàn Thanh Tr hưởng phần đất được tặng cho diện tích 117,7m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 6, tại khóm 6, thị trấn Đầm D, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau, do ông Nguyễn Hồng H đứng tên quyền sử dụng, có các hướng tiếp giáp:

Hướng đông giáp đất Nguyễn Tấn L đoạn M3M4 = 5,26m

Hướng tây giáp lộ bê tông đoạn M1M2 = 5.66m

Hướng nam giáp đất Phạm Thị L đoạn M1M4 = 23.36m

Hướng bắc giáp đất Nguyễn Tấn L đoạn M2M3 = 21.34m

(kèm theo mảnh đo đạc chính lý thửa đất ngày 28/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm D)

2. Về chi phí tố tụng: Chị Tr tự nguyện chịu toàn bộ là 4.294.000 đồng, chị Tr đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Đoàn Thanh Tr không phải chịu. Chị Tr đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013423 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D được nhận lại.

- Ông Nguyễn Hồng H và bà Phạm Thị Mỹ Tr1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;

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

- Viên kiểm sát nhân dân huyện Đầm D;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)
Huỳnh Ngọc Mai